

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL**  
**TALLINNA KOLLEDŽ**

Rahvusvaheline majandus ja ärikorraldus

Meelis Lajal

**RIIKLIKULT REGULEERITUD ÜÜRIKORTERITE RAJAMISE  
AKTUAALSEID PROBLEEME EESTI ELANIKE NÄITEL**

Lõputöö

Juhendaja: Kristo Krumm, MBA

Tallinn 2015

# SISUKORD

<b>SISUKORD</b> .....	2
<b>SISSEJUHATUS</b> .....	3
<b>1. RIIKLIKU ÜÜRITURU LOOMISE VÕIMALIKUD MÕJUD JA PROBLEEMID</b> .....	5
1.1. Riikliku sekkumise juriidiline ja sisuline põhjendus sotsiaalpoliitika vaatenurgast.....	5
1.2. Kinnisvara- ja heaoluökonomika olemus ja eripärad.....	8
1.3. Väikeste linnaregioonide turutõrked ja Eesti asustushierarhia eripärad .....	12
<b>2. KÜSITLUS EESTI ELANIKE SUHTUMISEST ÜÜRITURU TOIMIMISSE</b> .....	18
2.1. Küsitluse eesmärk, meetodika ja valimi koostamine.....	18
2.2. Küsitlustulemuste analüüs .....	19
2.3. Järeldused ja ettepanekud .....	33
<b>KOKKUVÕTE</b> .....	36
<b>VIIDATUD KIRJANDUS</b> .....	39
<b>LISAD</b> .....	43
Lisa 1. Rahvastiku dünaamika Eestis 2000-2011.a .....	43
Lisa 2. Lõputöö küsitlus riigi üürikorterite teemal .....	44
<b>SUMMARY</b> .....	50

## SISSEJUHATUS

Eesti Vabariigi majandusminister on tõstatanud jõuliselt riigi üürielanute temaatika. Programm on uus ja alles väljatöötamise faasis, kuid meedias on ilmunud mitmeid teemakohaseid seisukohti nii ministeeriumilt endalt kui teistelt kinnisvaraturuga seotud osapooltelt. Munitsipaalkorterid või riigikorterid (keeruline täpselt ühest mõistet leida) mis on üüriturule toodud avaliku sektori poolt on maailmas üsna levinud. Kuid nendega on kaasnemas ka probleeme. Näiteks kaasneb avaliku sektori poolt turule sekkumisega erinevaid turumoonutusi mis vastupidiselt headele kavatsustele võivad lõppkokkuvõttes osutada negatiivsemaks kui turuolukord ilma sekkumiseta. Praegusel hetkel on meedias ilmunud seisukohad liiga vastuolulised, et nende põhjal saaks öelda nagu Eestil oleks tõesti vaja riiklikku sekkumist üüriturule. Idee on avalikkuse jaoks võrdlemisi uus ning arusaamatu. Riiklikult rahastatud üürikorterimaju leidub üle kogu maailma, aga kas praegu või tulevikus on Eestisse neid vaja?

Teema on aktuaalne kuna riigi üürikorterite rajamise mõtet pole ükski erakond ja ministeerium varasemalt nii jõuliselt tõstatanud. Autor valis teema kuna see on seondub tema praktilise kogemusega kinnisvaraturul. Samuti põhjusel, et riigi üürikorterid on Eestis täiesti uus fenomen ja sel teemal pole varasemalt olnud põhjust põhjalikumalt kirjutada.

Varasemalt on ilmunud käsitlused mõttekodadelt üldiselt eluasemepoliitika teemadel. Samuti on eri ministeeriumid, muud ametkonnad ja kinnisvaraga seotud osapooled otseselt või kaudselt käsitlenud eluasemeturu temaatikat, kuid nende fookus on jäänud peamiselt kinnisvara kui ehitiste valdkonda või kinnisvara kui rahapaigutamise loogika juurde kuid mitte korterite kui riigi sotsiaal- või majanduspoliitiliste instrumentide valdkonda.

Lõputöö eesmärk on leida, kas tänases majandus- ja sotsiaalpoliitilises olukorras on otstarbekas alustada riigi poolt rahastatud üürikorterite ehitamist Eestis.

Eesmärgist lähtuvalt on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

- analüüsida Eesti senist üürituru toimimist,

- anda ülevaade riigipoolse üürikorterite turu loomise sotsiaalmajanduslikest põhjendustest,
- viia läbi uuring saamaks teada, milline on inimeste suhtumine riigi poolt rahastatud üürikorterite turu loomisse,
- teha järeldusi ja anda omapoolseid hinnanguid riikliku üürituru loomisele.

Lõputöö koosneb kahest peatükist - teoreetilisest ja praktilisest osast, kus teoreetiline osa juhib tähelepanu Eesti eripäradele ja erinevatele nüanssidele mis on seotud kinnisvara omamise, kinnisvaraökonomikaga ja Eesti elanike majandusliku seisukorraga. Teoreetiline osa käsitleb teemat teooria ja autori kogemuste baasil. Kuna riigi üürikorterite temaatika on uus, siis juhib autor tähelepanu sellele, et uue riikliku programmi tarbeks on vaja väga selget raamistikku ja loogikat. Riigi poolne üürikorteritega tegelemine võib ka ise tekitada sotsiaalseid probleeme, näiteks kontsentreerides vaesust või jätta mõned ühiskonna grupid poliitika hüvedest ebaõiglaselt kõrvale. Teooria poolelt leiab käsitlust ka üürihinna lagede-, linnaruumi tiheduse-, heaolu- ja maksude ökonoomilised aspektid ning väikeste linnaregioonide turutõrked ja Eesti asustushierarhia eripärad.

Praktilises osas analüüsitakse autori poolt läbiviidud ankeet- ja lumepallmeetodil koostatud teemakohast küsitlust Eestis elavate inimeste näitel. Analüüsitakse küsitlus-andmeid andmetöötlusprogrammi Exceli abil ning antakse autori kogemuste põhjal kommentaare ja tähelepanekuid saadud tulemustele.

Autor kasutab viiteid artiklitele, raamatutele ja analüüsidele Eestist ja välismaal. Samuti kasutab autor praktilises pooles enda poolt läbi viidud küsitluse andmeid. Lõputöö teema piiritlemine ja fookustamine oli üsna keeruline, sest temaatika on Eestis lihtsalt nii värske ja ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumil ning ministril paistab olevat hetkel veel selgusetu milles täpselt riigi üürikorterite programm seisnema hakkab ja kas seda üldse tuleb. Teema värskest ja algandmete kogumise keerukusest lähtuvalt on statistilises küsitluses domineerimas kvalitatiivsed andmetüübiga küsimused. Seega on lõputöö natuke rohkem teoreetilisem ja arutlevam kui mõnel teisel teemal tehtud lõputööd. Saadud andmeid kasutatakse riigi üürikorterite kui uue majanduspoliitilise fenomeni ja -instrumendi uurimiseks.

# 1. RIIKLIKU ÜÜRITURU LOOMISE VÕIMALIKUD MÕJUD JA PROBLEEMID

## 1.1. Riikliku sekkumise juriidiline ja sisuline põhjendus sotsiaalpoliitika vaatenurgast

Enne kui riik hakkab turule sekkuma, peaks riikliku sekkumise põhjendamiseks looma selge raamistiku ja loogika. Juba fenomeni „riigi üürikorterid“ määratlemisega on akadeemilisele uurimistöole ebakohaselt suuri raskusi. Eri riikides on kasutusel sisult ja vormilt lähedasi lahendusi ja mõisteid: munitsipaalelamud, riigi üürimajad, sotsiaalelamud, elamuühistud jmt mis kõik üritavad rahuldada ühist eesmärki: pakkuda soodsama hinnaga, laiemale hulgale inimestele, elamispinda. Ka meedias käima läinud debatt ei anna selget vastust mida soovitakse täpselt teha. Ka Eestis on mitmes linnas munitsipaalelamuid, kõige rohkem Tallinnas, kuid valdav osa omavalitsusi ei tõmba selget piiri munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide vahele (Medar, M. Medar, E. 2007, lk 262). Kas Eesti riigiüürielanute programmi näol on tegemist sotsiaalabi vajavate inimeste toetamisega või hoopis majandusarengu toetamise meetmega? Kas tegemist on turutõrgete likvideerimisega milles riik saab ja peaks osalema või turu korrastamisega mis tuleks jätta erasektori kanda? Sellele on piisavalt keeruline vastata, kuid enne kui riigil enesel puudub kontseptuaalne raamistik ja selge idee, ei peaks riik sekkuma hakkama. Vastasel korral tekib hulk küsimusi, nt et miks valiti probleemi lahendamiseks just selline lahendus või miks ei kaalutud muud, nt kuluefektiivsemat lahendust. Sageli on võimalik teatud meetmega lahendada ainult teatud probleeme ja probleemi põhituuma ei pruugi valitud meede üldse lahendada. Kui inimesel pole näiteks väikelinnas tööd, kas siis on õige panustada elamuehitusprogrammi, selle asemel, et toetada näiteks linnadevahelist (tasuta) ühistransporti? Kui PKC sulges oma tehase Haapsalus viitega sellele, et pole piisavalt töajõudu (Lauri, U 2014), siis on Haapsalu näitel mõtet panustada raudteeühenduse (transport) taastamisse esmajärjekorras, et inimesed pääseks tööturule paremini ligi (ükskõik mis suunal marsruudil Läänemaa ↔ Tallinn), selle asemel et hakata Haapsalu lokaalmajanduses valitseva olukorra parandamisest pihta riigi üürielanute ehitamisega. Riiklikult reguleeritud üürielanu turg võib kuuluda sotsiaalteenuste ühe eriliigilise

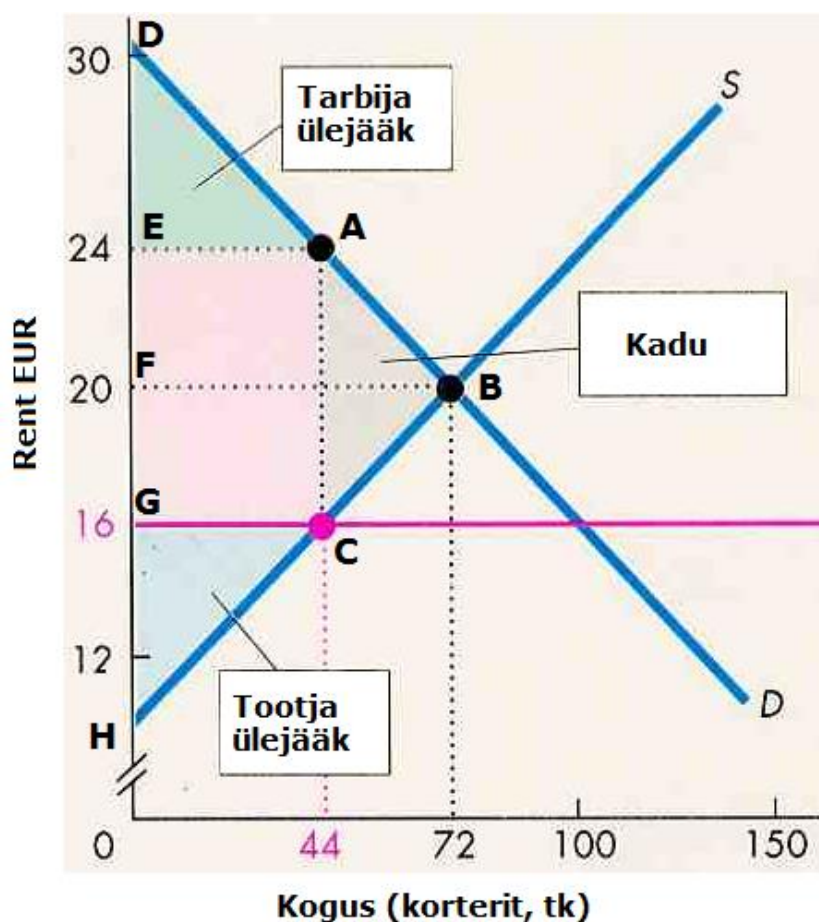
meetmena sotsiaalpoliitika valdkonda. Eluasemeteenus näiteks on kohaliku omavalitsuse poolt pakutav sotsiaalteenuse eriliik. Seda mainitakse Sotsiaalhoolekande seaduse (SHS) §14-s, mille kohaselt “kohalikud omavalitsusorganid on kohustatud andma eluruumi isikule või perekonnale, kes ise ei ole suuteline ega võimeline seda endale või oma perekonnale tagama, luues vajaduse korral võimaluse sotsiaalkorteri üürimiseks. Sotsiaalkorteri andmise ja kasutamise korra kehtestab valla- või linnavolikogu elamuseaduse § 8 punkti 2 alusel” ja “Isikuid, kellel on raskusi eluruumis liikumise, endaga toimetuleku või suhtlemisega, abistab valla- või linnavalitsus eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel.” (Sotsiaalhoolekande seadus § 14 lg 1 ja lg 2) Kuna riigi üürielanute programmi kohta pole ilmunud ammendavat selgitust, siis tekibki küsimus, et kas riigi üürikorterid on sotsiaalabi eriliik või mingi muu meede? Ja kui on sotsiaalabi eriliik, siis miks valitakse sotsiaalprobleemi lahendamiseks just kinnisvara? Äkki on hoopis muid paremaid lahendusi, nt sularaha või üüri-vautserite pakkumine madalapalgalistele, et need saaks turult kinnisvara üürida. Sama kehtib nt majandusarengu meetme kohta. Äkki mõned piirkonnad vajavad hoopis rohkem mingeid muid meetmeid kui välja pakutud riiklike üürielanute programm? Lisaks kerkib üles võrdsuse (*equity*) küsimus. Kui riigi ühed piirkonnad saavad riiklikest poliitikatest kasu, siis miks teised piirkonnad ei saa? Üldiselt on sotsiaalselt ja ka majanduslikult õiglane, et kõik riigi osad saaks riiklikest poliitikatest võrdväärselt kasu või kui ei saa, siis riik kompenseeriks erisused nt rahaga, mingite riiklike grantidega vmt (vt ka järgnevat diskussiooni asustus-süsteemi hierarhia osas). Poliitikaid peab kujundama nii, et kõigil piirkondadel oleks mõtet ja ka reaalselt võimalust neid programme täita, vastasel korral võivad riigi ühes otsas kuhjuvate hüvede tasakaalustamatus tekitada riigi teises otsas sotsiaalprobleemide kuhjumise.

Kontsentreeritud vaesus ehk *Concentrated poverty* – on nähtus kus mingil põhjusel hakkab vaesus koonduma (st rikkus lahkuma või pole rikkusele piisavat atraktiivsust juurde saabumiseks) ja seetõttu hakkavad ka muud probleemid kuhjuma. On mitmeid näiteid maailmas kus üüri turuhind liigub kõrgemale kui on fikseeritud riigikorteri üürihind või ehitatakse riigikortereid turuhinnast madalama hinnaga ja seetõttu jäävad riigi/munitsipaalkorteritesse ainult madala sissetulekuga või sotsiaalprobleemidega inimesed. Mistõttu koonduvad ühte linna piirkonda ka sotsiaalprobleemid. Sotsiaalprobleemi lahendamiseks mõeldud meede, sotsiaalelamud, hoopis tekitavad juurde probleeme uues keskkonnas kuhu nad on paigutatud. Uuriija Kucheva on USA suurlinnade munitsipaalelamu programme uurides jõudnud järeldusele, et piirkondades kus toimus olemasolevate munitsipaalelamute kaasajastamine toimus vaeste kontsentratsiooni vähenemine, piirkondades kus kasvas vautseritega subsideeritud kinnisvara

üürimine, kasvas vaeste kontsentratsioon. Samuti leidis ta, et vaesuse määra vähenemine piirkondades kus oli suurim muutus subsideeritud korterite arvus oli põhjustatud subsideeritud elanike ümberkolimisest mitte ainult vaeste inimeste subsideeritud elamispinnast välja kolimise tõttu. Kuigi esines üldine seaduspära, et subsideeritud korterid tõstavad vaesuse määra piirkonnas, oli siiski pärast 2000 aastaid see seaduspära kaotanud kehtivuse kuna munitsipaalalamute ehitamisel pöörati juba eritähelepanu integreerivatele poliitikatele. (Kucheva 2013) Ilma eritähelepanu pööramata võib eeldada, et sotsiaalamud tõmbavad ligi sotsiaalprobleeme. Maailmas on piisavalt näiteid ka selle kohta kus munitsipaaluasemed on ära lammutatud kuna nad tõid kaasa kontsentreeritud vaesuse. Näiteks USA Elamu- ja Linnaruumi Arendamise Ameti (*U.S. Department of Housing and Urban Development*) programm HOPE VI, mille käigus on lammutatud sadu tuhandeid kortereid, on täielikult pühendatud varasemalt ehitatud ja väärtalt disainitud avaliku sektori poolt ehitatud elamute lammutamiseks või piirkondade parandamiseks (USDHUD 2014). Kuna avalik sektor soovis esialgu võimalikult odavalt maju ehitada, siis ehitati need tornelamute ja segregeerunud (programmid algasid ammu, veel enne 1950 kui rassism oli tavaline) tiheasustuse kujul ja tihedate kvartalitena mis tõstsid veelgi sotsiaalselt ebakindla kontingenti tihedust ruumis ja kasvasid sotsiaalsed pinged. Standard EVS 809-1:2002 käsitleb kuritegevuse ennetamist linnaplaneerimises ja arhitektuuris läbi linnaplaneerimise valdkonna. Standardis EVS-EN 14383-1:2006 on kirjas linnaplaneerimise ja ehitiste projekteerimisel kasutusel olevate kuritegude ennetamise meetmete spetsiifiliste terminite määratlused. Mõlemad standardid peavad kindlasti olema kaasatud riigi üürielanute programmi lõppdokumendis, et vältida teiste riikide vigasid vaesuse ja sotsiaalprobleemide kontsentreerimisega. Vaba turu suurim eelis ongi see, et luuakse sotsiaalselt stabiilsed kvartalid ja piirkonnad. Isegi kui tekib varanduslik lõhestumine linnaregioonis, mis on tegelikult iseloomulik ja tavapärane olek ruumiökonomikas, siis on ainult vabaturumajanduslikul kohandumisel vähemalt kvartalite sees ikkagi suurem stabiilsus kui olukorras kus riik või ka avalik sektor otsustab kuhu panna maju (eeldatavalt paneb sotsiaalsesse konteksti sobimatu kontingendi). Ka Eestis on näha, et toimub vabatahtlik varanduslik ja rahvuslik segregatsioon nagu selgitab inimgeograaf Kadri Leetmaa artiklis: „kahe rahvusrühma elukohad Eesti linnades paiknesid juba nõukogude aja lõpus ebahõltsel, ent tänane trend süvendab rahvusepõhist eraldumist ehk segregatsiooni veelgi. See peegeldab ebavõrdsust ühiskonnas – kihistumine ühiskonnas jõuab üha enam ka linnaruumi. Ruumis eraldumine hakkab tahes tahtmata mõjutama ka integratsiooni, sest kui kaks rahvusrühma elavad üksteisest eraldi, siis väheneb paratamatult ka nende vaheline kontakt ja suhtlemine.“ (Tatrik 2014). Ammugi on vabatahtliku segregatsiooni ilmingud normaalsed globaalsel tasandil suuremates linnades.

## 1.2. Kinnisvara- ja heaoluökonomika olemus ja eripärad

Kinnisvaraökonomika allub üldiselt tavapärasele majandusseadustele: suurenev pakkumine langetab kinnisvara hinda ja kõrgem hind vähendab ostusoovi. Kuid kinnisvara valdkonnaga on seotud ka palju spetsiifilisemaid ökonomika eriharusid, millest mõnda olulisemat vaatame lähemalt. Riikliku sekkumise üks negatiivsemaid mõjusid võib avalduda juhul kui riik otsustab üürihindadele lae kehtestada (*rent ceiling, price control*). Algne idee on õilis: vähendada üüri hinda ja tõsta seeläbi kinnisvara kättesaadavust, kuid pikemas perspektiivis on taolised poliitikad turule ja eriti neile pettumuseks kelle jaoks üldse poliitika alguses kujundati. Joonis 1 näitab hinnalagede puhul toimuvat ökonomilist protsessi.



Joonis 1. Üürihindade kontroll üürilagedega

Allikas: autori täiendustega materjal internetist: <http://bit.ly/1HtfO35>.

S ja D on *supply* ja *demand* ehk pakkumine ja nõudlus nagu tavalised. D näitab millise hinnaga ja kui palju on üürijad nõus ostma ja S näitab millise hinnaga ja kui palju on üürile andjad nõus müüma. Kui üürilagi (16€) kehtestatakse allpool turuhinda (20€), siis tähendab see pakkumise



vähennemist. Pakkumise vähendamine aga vähendab valikuid ja tõstab olemasoleva vähese valiku hinda. Võtame arvutuste aluseks 50 m<sup>2</sup> suurused korterid. Kui turuhinnaga üüritakse välja 72 korterit 20 EUR/m<sup>2</sup>, siis üüritulu kokku on 72 000 EUR. On olemas ka tarbijaid kes oleks nõus maksuma rohkem kui turuhind, aga kuna turuhind on madalam, siis loomulikult ratsionaalsete agentidena ei maksa nad rohkem. See ala on „Tarbija ülejääk“. Kui valitseks turumajandus, siis oleks tarbija ülejääk suurim (kolmnurk tippudega D-F-B). Saame leida ka selle suuruse kui kasutame kolmnurga pindala leidmise valemit  $S = (a * h) / 2$ , kus  $a = 72$ ;  $h = 10$ . Seega tarbijate ülejääk turumajanduses oleks 18000 EUR. On olemas ka tootjaid kes on nõus tootma madalama hinnaga kui turuhind, aga kuna turuhind on kõrgemal, siis ratsionaalsete agentidena nad müüvad kõrgema hinnaga. Moodustub kolmnurk otsapunktidega HFB. Tootja ülejääk on samuti 18000 EUR. Sellest ka turuhindade tasakaalu mõiste. Tootjate ja tarbijate peale kokku 36000 EUR. Kui riik kehtestaks üüri hinnale turuhinnast (20€) -20% madalama hinna (16€), ehk sunniks korteriomaniikke kortereid välja üürima hinnaga 16 EUR/m<sup>2</sup> (roosa joon), siis üürihindade kontrolli puhul väheneb korterite pakkumine. Uus hind on 16 EUR/m<sup>2</sup>, järelikult ei ole tootjatel mõtet kõrgema hinnaga kortereid turule paisata. Tootja ülejääk väheneb, sest tootja toodab ainult kuni roosa punktini mööda S joont vaadates. Tekib uus ala H-G-C (joonisel tähistatud helesinise kolmnurgaga) ehk 6600 EUR. Kuna 6600 EUR < 18000 EUR, siis tootjate ülejääk väheneks tänu üüri kontrollile. Uus tarbijate ülejääk oleks hulknurk otspunktidega DACG ehk 24200 EUR. Kuna 24200 EUR > 18000 EUR, siis tarbijad oleks tänu üüri kontrollile 6200 EUR ulatuses kasumis. Tootjate ja tarbijate peale kokku 30800 EUR. Kuna 30800 < 32400, siis ühiskond on kaotanud -1600 EUR. Seda näitab halliga tähistatud kolmnurk ABC. Kui alguses üüriti välja kokku 3600 m<sup>2</sup>, siis pärast üüri kontrolli ainult 2200 m<sup>2</sup>, sest tootjatel pole mõtet rohkem turule tuua pakkumist.

Teine oluline kinnisvaraga seotud ökonoomika nüanss on linna- ja ruumiökonomikast (*urban economics*) teada tihendamise hüved (*density economics*). Ka väikelinnades on tihedamast elutsemisest kasu: taristu ja muude ressursside kulu on tihedamas linnas väiksem. Valides arenguks alad kus taristu on juba olemas, saab kiiremini, lihtsamalt ja kuluefektiivsemalt areneda, eriti võttes arvesse paljude kohalike omavalitsuste limiteeritud finantsressursse. Suunates tähelepanu ja ressursi nende alade arendamisele kus on suurem tihedus linnaruumis olemas, tekib suurem mõju kui aladel kus inimesi ja ärisid on vähem (Pack 2013). Äärelinna näiteks poleks mõtet üüri elamut panna. Seega peaks üüri elamute programm tegelema olemasoleva linnaruumi tihendamisega, mitte hõrendamisega. EKA-s oli ühe kursuse projekt

„Eesti kahanevad väikelinnad“ kus pakuti lahendusi kahanevate väikelinnade elustamiseks. Paljud lahendused nägid ette ka väikeste asulate olulist tihendamist.

Lisaks kinnisvaraökonoomikale on riigi üürikorterite programmis vaja lahendada heaoluökonoomika (*welfare economics*) küsimused. Peamine küsimus seisneb selles, et millised majandusagendid võivad ja millised kaotavad riigi üürikorterite programmist ja miks? Kas hüved ja kulud on jaotatud õiglaselt ja kas niimoodi jaotamine aitab ühiskonna arengut suunata viisil mis on ühiskonnale parim. Riiklikku sekkumist ei saa põhistada väitega, et meil on mingis konkreetnes valdkonnas mingi konkreetne probleem. Tasakaalustamatus üksi ei saa olla ajend sekkumiseks, sest tasakaalustamatuseidki on riigis palju. „Heaoluteooria teine teoreem väidab, et kui ühiskonnale ei meeldi konkurentsiturul loodud sissetulekute (rikkuse, kasude) jaotus, pole see veel põhjus turumehhanismi hülgamiseks. Esialgne jõukus tuleb ümber jaotada ja edasine jätta turumehhanismi hooleks. Heaoluökonoomika teise põhiteoreemi rakenduslik tähendus on selles, et iga Pareto-efektiivse jaotuse võib saavutada detsentraliseeritud turumehhanismi kaudu, milles tootmis- ja tarbimisotsuseid – mida ja kui palju toota ning kes kui palju saab – teevad lugematu arv firmasid ja üksikisikuid, kellest majandus koosneb. Seevastu tsentraliseeritud jaotusmehhanismi korral keskenduvad need otsused ühe asutuse, keskse planeerimisameti kätte.

Heaoluteooria teisest teoreemist tuleneb, et konkureerivad firmad, püüdes oma kasumeid suurendada, saavutavad sama ja valdavalt parema tulemuse kui keskne planeerija (Ulst 2003, lk 24). Ehk, parim poliitika on selline mis sekkub ainult limiteeritud ulatuses turutõrke likvideerimiseks ja jätab suure osas kinnisvaraturu ikkagi turujõudude juhtida. Eesti on väike riik ja paljudes majandus-sektorites on näha monopolide tegevust või oligopoliseerumise (mõned üksikud suured tegijad) ilminguid. Kinnisvaraturg on paljude osapooltega (*stakeholder*) väga detsentraliseeritud turg ja sellel on ka eelis, et palju on eraomanikke, sest taolisel turul üks osapool ei saa dikteerida turgu. Kui riik sekkub suure osapoolena suure mahus, siis peab riigil tekkima ka väga hea arusaamine kinnisvaraturust ja enda tegevuse mõjudest. Praeguses faasis aga midagi sellist plaanides pole ja on oht, et riik tekitab ettevaatamatu käitumisega probleeme juurde.

Kinnisvaraturu reguleerimisega ja suurema maksustamisega võib tekkida olukord, et eraisikuna on ebamõistlik kinnisvara omada ja kinnisvara tõstetakse juriidiliste kehade alla. Juriidilise isikuna investeerides puudub Eestis hetkel iga-aastane tulu maksustamise kohustus, tulu maksustamise hetk on viidud hilisemaks, siis kui ettevõtlustulu ettevõttest välja viiakse. Kui ettevõtlustulu jäetakse ettevõttesse ja seda välja ei viida, siis teoreetiliselt saab pikalt toimetada

majanduses ilma tulult makse tasumata. Erasisikutel aga on iga-aastane tulumaksu tasumise kohustus eelmisel aastal teenitud tulude pealt. Lisaks sellele on ettevõtluses võimalik tehtud kulud tuludest maha arvestada, kuid erasisikuna tulusid arvestades ei ole võimalik tuludest kulusid maha arvestada.

Kinnisvara väärtuse säilitamisel on hooldusel oluline roll – paljud üürilised käituvad pahauskselt ja ei hoia nende käsutuses olevat vara heaperemehelikult, tulemuseks on sage värskendusremondi ja/või lõhutud vara taastamise vajadus. Samuti ei saa erasisikuna investeerides maha arvestada amortisatsiooni. Situatsioon on majandusagentidele juriidilise vormi alusel diskrimineerivalt ebaõiglane ja kinnisvaraturu pakkumise poole kontekstis ka ebamõistlik, sest maksukilbi kasutamise võimalus soodustaks ka erasisikutel kinnisvarasse investeerimist. Riigil pigem peaks tekkima mure, et see soodustab nii palju kapitali paigutamist kinnisvarasse maksukilbi saamise eesmärgil, et tekivad spekulatiivsed mullid mis ohustavad fiskaalsituatsiooni ja riigi finants-süsteemi. Enne kui mull lõhkeb, saaks riik aga investeringute kasvult tuleneva hüve: laieneb kinnisvara pakkumine mis ökonoomika põhiprintsiipide kohaselt alandab hindasid. Eriti turu likviidsemas ja aktiivsemas piirkonnas Tallinnas oleks sellest kasu, sest laieneks kinnisvara pakkumine ilma, et riik peaks oma raha kinnisvaraturu korrastamise ja üürikorterite ehitamise panema, kuid kinnisvara üürihinnad alaneks ikkagi (läbi suurenenud pakkumise surve).

„Kinnisvarainvesteeringu nüüdisväärtus jaguneb kaheks komponendiks:

- rahavood tegevusest, arvatud ilmamaksukilpi arvestamata
- maksukilp ise

Sellisel juhul on omandi nüüdisväärtuse positsioon järgmine:

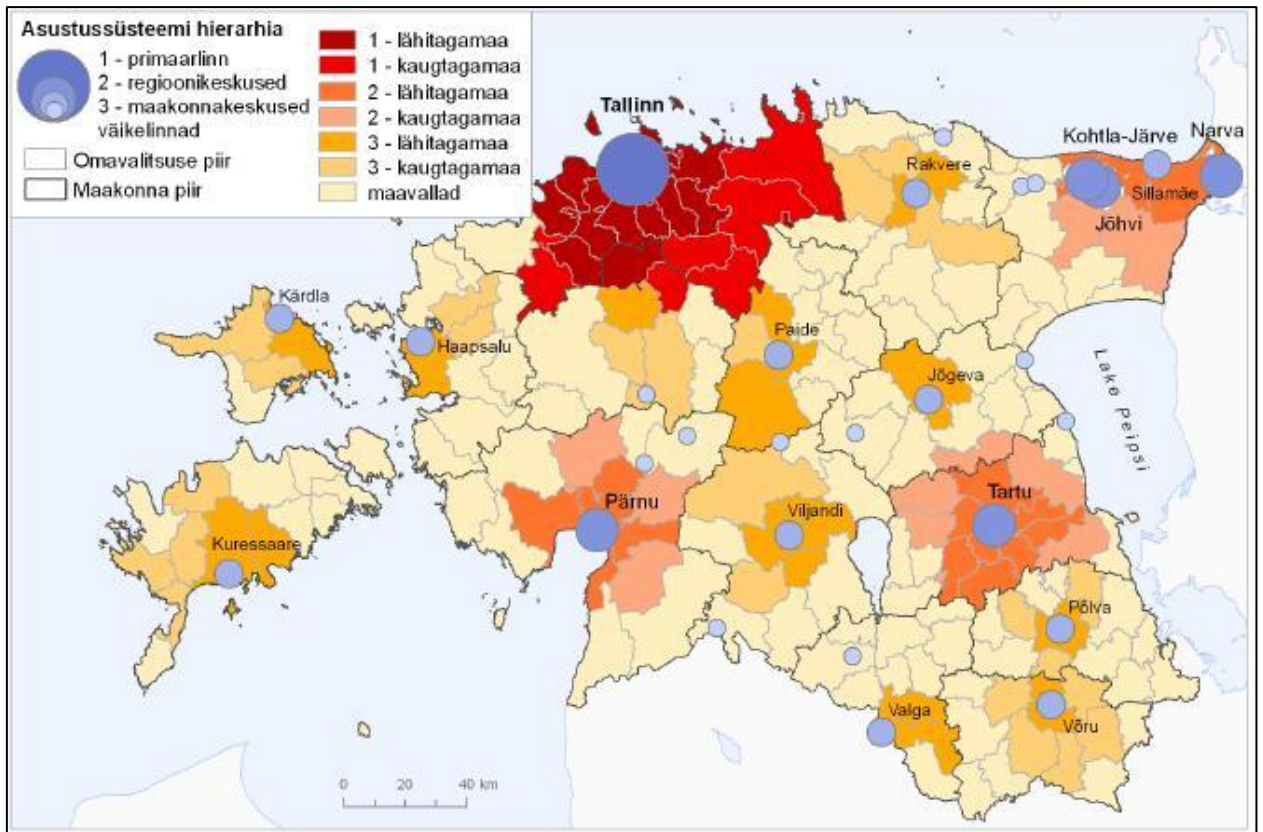
$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r^*)^t} + \sum_{t=1}^n \frac{D_t * T}{(1+r_f)^t} \quad (1)$$

kus  $CF_t$  – rahvoog tehingutest perioodil  $t$   
 $r^*$  - diskontomäär, mis väljendab nende rahavoogude riskitaset  
 $r_f$  – riskivaba diskontomäär  
 $D_t$  - amortisatsioonisumma ajal  $t$   
 $n$  – amortisatsiooniperiood (ei pruugi võrduda investeeringu hoidmisperioodiga)  
 $T$  – investori maksumäär  
 $r$  – intressimäär“ (Kask 1997, lk 154)

Kui riik tajub, et kinnisvara üüriturul on probleeme, siis võiks ta ühe peamise meetmena kaaluda pakkumise atraktiivsemaks tegemist läbi maksustamise ja maksuökonomika (*taxation economics*). Nii tekib erasektoril motivatsioon kinnisvara turule juurde tuua. Riigi ülesandeks jääb makromajanduslike riskide ja -stabiilsuse ning maksupoliitika ülekandemehhanismide toimimise jälgimine reaalmajandusse, et pingete kasvamisel vajadusel maksukilbi võimaluse eemaldamisega majandus-süsteemi stabiliseerida. Riigil on suurem kompetents poliitikaid kujundada ja maksudega tegeleda kui ise kinnisvara arendada. Praeguses riigi üürikorterite plaanis on soovitud tulemuste saavutamise võimalustele liiga vähe pööratud tähelepanu maksuökonomika aspektist, kuigi just maksupoliitika on riigi põhitegevusi.

### **1.3. Väikeste linnaregioonide turutõrked ja Eesti asustushierarhia eripärad**

Väikelinnades on riikliku abi pakkumine põhjendatud kuna riik lahendab selget turutõrget. „Valitsuse eri motiive, nt turu korrastamise „vajadusest“, ei saa pidada ühiskondlikult positiivseks ning piisavalt põhjenduseks reguleerimise otsuse langetamisel. Ratsionaalne otsus reguleerimiseks on sageli põhjendatud siiski turutõrke olemasoluga. Üha rohkem levib majanduspoliitika teoorias arusaam, et kõige üldisemas mõttes on turutõrkega tegemist juhul, kui turuosaliste individuaalselt ratsionaalne käitumine viib kollektiivse ebaratsionaalsuseni, mille tulemusena kaotavad lõpuks kõik“ (Eerma, Wrobel 2012, lk 44). Turutõrkeks on tõenäoliselt arendusperspektiivi puudumine kuna linnaregioon on väike ja arendajatel pole soovi oma kapitali sinna panustada. Ei ole võimalik üheselt välja tuua miks väikesed linnad ei kasva, näiteks mõnel võib olla halb perifeerne asukoht, mõni on suure tõmbekeskuse varjus, mõni monofunktsionaalne hääbunud tööstusega linn, mõni jääb eemale transporditeest, kuid väiksemate asulate ühine nimetaja on üleüldine majandusarengu nõrkus tänapäeva maailmas (vt pikemalt: Luukas 2013). Kui riik võtab sellises olukorras kus mitte keegi teine ei soovi väiksemas keskses arendada, juhtrolli ja riskid enda kanda, siis võib riik tekitada sekkumisega linnaregioonile positiivsed tagajärjed, sest linnaregiooni arenguperspektiiv läheb paremaks. Sekkumisel võivad aga olla ka soovimatud negatiivsed tagajärjed, seda eriti linnapiirkondades kus arendajad on juba kohal ja kus turg, võib-olla küll teatud probleemidega, aga siiski, töötab. Millised on tugevad ja nõrgad piirkonnad, selgub linnaregioonide hierarhiast (vaata ka Lisa 1 kus on väljavõtteid eri uuringutest linnaregioonide arengute osas Eestis), mida illustreerib Joonis 2. See näitab Eesti linnaregioonide ja asustuse hierarhiat.



**Joonis 2.** Eesti linnaregioonide ja asustus-süsteemi hierarhia

*Allikas:* Ahas 2010. Lk. 67.

Väljakujunenud hierarhia on üsna stabiilse iseloomuga: „linnade omavahelised proportsioonid on kolmveerandi sajandi jooksul jäänud peaaegu samaks. Muutumatuks on jäänud staatus asustushierarhias ja ka osatähtsuse näitajad kogu asustussüsteemis on liikunud vaid mõne protsendi võrra (Üleriigiline ... 2012, lk 16). Kõrgeimal linnaregioonide ja piirkondade hierarhia astmel on Tallinn, selle järel pikema vahega regioonikeskused Tartu, Narva, Jõhvi ja Pärnu. Neid linnasid ümbritsevad tagamaad, mis samuti on hierarhiliselt eri väärtusega. Tallinna tagamaa näiteks on parem olla kui teiste linnade tagamaa, eriti probleemsed on Kagu-Eesti linnade tagamaad kus piirkond on perifeerne ning kuhu on koondunud palju sotsiaalseid ja majanduslikke probleeme mitte ainult tagamaale vaid ka tuumiklinna endasse. Tallinn näiteks on Eestis selgelt tugev linnaregioon. Üle poole Eesti sisemajanduse koguproduktist luuakse Harju maakonnas (Ausmees 2014). Autor juhib siiski tähelepanu, et tegelikult ei ole võimalik 100% kindlusega öelda, et üle poole SKP-st luuakse Harju maakonnas nagu näitab ametlik statistika, sest Statistikaameti andmed ei kajasta kõigi suuremate firmade andmeid toimlate põhiselt maakondade kaupa. Maksu- ja Tolliamet on hakanud hiljuti avaldama tasutud maksude koondsummasid ja paljud ettevõtted on registreerinud oma maksud ainult emaettevõtte

registreerimise asukoha järgi Tallinnasse (vt andmetabeleid EMTA 2014c). Seetõttu näidatakse muude regioonide panust ebaõiglaselt ja vääralt väiksemana ja Tallinna panust ebaõiglaselt ja vääralt suuremana. SKP andmetes on sama probleem, kuigi autoril ei ole võimalik tuvastada kui suur taoline probleem on. Riikliku sekkumise oht võib ilmneda seetõttu asustussüsteemi toimimise soovimatutes muutustes. „Üldiselt võib öelda, et Eesti praegune asustussüsteem on välja kujunenud pikaajalise arengu tulemusena ning ühiskonnale ei ole vajalik ega jõukohane olemasolevat struktuuri põhjalikult muuta. Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine (Üleriigiline ... 2012, lk 16). Kui riigikorterite rajamise programm ei ole ruumiliselt õiglane ja kõigi regioonide huvides, siis võidavad vaid mõned piirkonnad, ning sel juhul süvendab uus riiklik programm varjatud kujul regionaalseid lõhesid ja ruumilist polariseerumist (juba praegu on *de facto* maksu- ja suure tõenäosusega ka regionaalse SKP statistika vääralt soodustamas tugevama regiooni arengut).

See tekitab kollisiooni õigusaktide vahel, kus kõiki asjaolusid arvesse võttes peaks kaotajaks jääma uue programmiga alustamine, sest riigi asustus-struktuuri muutusest tulenevad võimalikud negatiivsed mõjud on liiga kulukad ühiskonnale. Riigi täiendav sekkumine tekitab ise-enesest niigi turumoonutusi. Stiilipuhtaid turutõrke ilminguid on näha ainult väiksemates linnades ja kui riik seal sekkub, siis on võimalik sekkumise ulatus samuti limiteeritud. Kahanevale turule viidates lahkus hiljuti Eesti ehitusturult ehitusettevõtte Skanska ja sellest pungus tegevjuhtkonna baasil välja kinnisvara arendaja Liven. Kommenteerib Skanska ja Liveni juhatuse liige, Andres Aavik: „Oleme tegutsenud Tallinnas, tuleme Tallinnast ja usume Tallinna. Kui vaatame kogu Eesti arengut, siis ma arvan, et Tallinn on ainuke kasvav keskus, kuhu tasub panustada. Muidugi, mujal toimub ka tegevus ja ostetakse kortereid, aga mõnes kohas on see hooajaline, lisaks on turg õhem ja nõuab oma spetsiifikat“ (Atsmägi 2014). Ilmselge turutõrke situatsioon väiksemates linnades kuna tekkinud on ratsionaalsuslõks. Kui pealinnas toimetavad majandusagendid leiavad, et nad ei soovi aeglasema kiirusega liikuvates linnades toimetada, siis on see lihtsalt ühe majandusagendi otsus, kuid see ei tähenda, et väiksemates piirkondades on elu täiesti ära kadunud, vaid lihtsalt ei liigu nii kiiresti kui kõige suuremas piirkonnas (mis on saanud ebaõiglaselt palju hüvesid niigi) tavaks. Riik saab turutõrke korral tekitada ratsionaalsetes agentides huvi ka mujal tegutseda. Tugevas linnaregioonis kus nagunii on erakapital kohal, võib tekkida olukord kus riik oma sekkumisega nõ „solgib“ turgu, st annab madalama hinnaga kortereid üüriturule mistõttu arendajad ja kapital ei soovi enam arendada ka tugevas

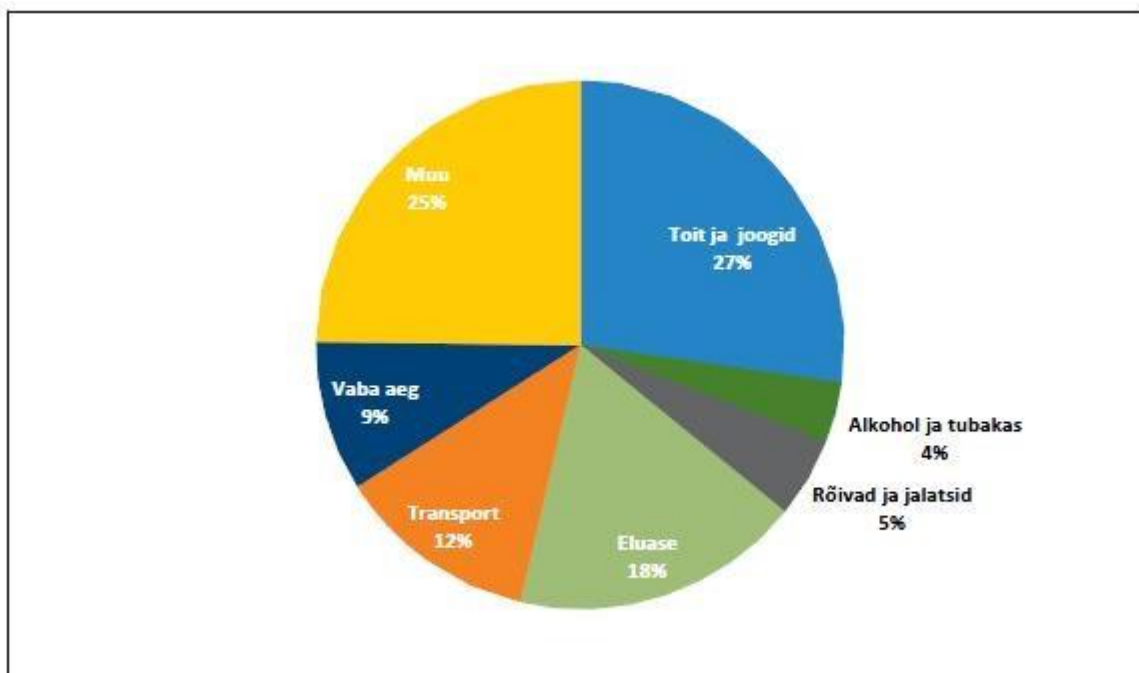
linnaregioonis (muudes sektorites on kapitali tootlus parem) ja lahkub turult. Mistõttu riik „peabki“ hakkama ise rohkem kinnisvara pakkuma. Kui riik sekkub piirkonnas kus pole turutõrget, siis sekkumine on turu toimimisele kahjulik.

Lisaks on Riigikontrolli poolt pikema aja poolt tähelepanu juhitud faktile, et Riigieelarve on „lukus“, st et väga suur protsent on erinevate sundkulutuste ja muude seadustega ette ära määratud. Keskmise kohalik omavalitsus reaalselt otsustab ka umbes 10% oma eelarve raha paigutamise üle. Riigieelarve pole küll nii lukus, kuid eri prognoosid eri allikatest on hinnanud, et eelarve lukus osa võib ka riigi tasandil tõusta lähiperspektiivis ca 80% juurde. Sellises olukorras on eriti ohtlik riigile kui avaliku sektori agendile olukord kus riiklik sekkumine peletab eemale erakapitali tugevas piirkonnas mis pakub ühiskonnale vajalikke kaupu ja teenuseid. Ühiskond tervikuna kaotab ühe finantseerimisallika, millele tuleb riigil asendus leida. „Lukus“ eelarvega on see aga võimatu, sest seadustega on varasemalt juba ette ära määratud suur osa järgmise aasta eelarvest.

Eestlased soovivad ja omavad kinnisvara oluliselt suuremal määral kui kodanikud teistes riikides. Küsitlus näitab kas Eestis on üldse nõudlus riigikorterite järele või ei. Aga elupinna omamine eluasemena ei tähenda automaatselt seda, et eluasemeturg ei ole mobiilne. Kui näiteks väikestes linnades puudub nõudlus kinnisvara ostmise järele, siis miks me eeldame, et on nõudlus kinnisvara üürimise järele? Näiteks äsja tuli uudis, et Kohtla-Järve korterid olid just saavutanud viie aasta kõrgeima taseme: keskmine m<sup>2</sup> hind 144 eurot! Jõhvis 176 EUR ja Narvas 471 EUR (BNS 2014). Tallinnas ja Tartus näiteks on kinnisvara hind ammu tõusnud tippude juurde tagasi ja kinnisvara hinnad on veel kõrgemal. See näitab seda, et teatud piirkondades võib seisma jääda ka üürikinnisvara. Mis on põhjused, et niigi suure vabade korterite arvuga piirkonnas pole tekkinud üürikortereid? Kui põhjus on selles, et eraomanik ei näe majanduslikku põhjendust üürile andmiseks teha isiklikust tarbimisest üle jääva korteri sees remonti, siis riigi sekkumisega ehitatud uued majad suurendavad piirkonnas üürikorterite arvu veelgi ja see tähendab seda, et madala kvaliteediga ja odav kinnisvara jääb senisest veelgi rohkem omanikule kätte. Valga kinnisvaraturu probleem osaliselt on see, et Valgas elas hästi palju vene sõjaväelasi kes Nõukogude Liidu lagunemise järel lahkusid riigist, mistõttu palju maju jäid tühjaks. Kuna turunõudlus puudus suure hulga korterite pakkumise absorbeerimiseks ja ka linn oli ise kahanev, siis reaalne ja suuremahuline ülepakkumine lükkas turuhinnad korteritel väga madalale ja kinnisvaraturg hangus madalal tasemel. Praegu võib riik oma poliitikatega tekitada samalaadseid probleeme muudes linnades või asulates kus pole väga tugev kohalik kinnisvaraturg. Kui

eestlased omavad palju kinnisvara, siis riigikorterite täiendav pakkumine turule võib suurele hulgale kinnisvaraomanikele mõjuda majanduslikult negatiivselt kuna kasvab turul oleva kinnisvara maht. Pakkumise kasvades langevad hinnad. Väiksemates linnades võib see näiteks heidutada eluasemeinvesteeringute tegemist veelgi, mistõttu kõik sotsiaal- ja kinnisvaraga seotud probleemid kasvavad. Taolises olukorras on pigem mõtet olemasolevat elamuressurssi kasutusele võtta kui uut juurde ehitada. Rekonstrueerimistoetused on ka üsna kuluefektiivsed võrreldes nullist ehitamisega.

Eesti leibkonnad on ka üsna vaesed ja kahjuks üsna suure osa eelarvest moodustavad sundkulutused ning eluase. Samas pole pilt ühtlane, vaid riigis sees valitsevad suured erinevused. „2012. aastal kulutati kuus keskmiselt 289 eurot leibkonna liikme kohta. Eluasemekulud (üür, hooldus, remont, veevarustus, elekter, kütte) moodustasid Eestis tervikuna umbes 18% leibkonna liikme kogukuludest, s.o 51,4 eurot kuus, millest keskküttele kulus 10 eurot leibkonna liikme kohta kuus. Sundkulutuste (toit ja eluase) osatähtsus on viimastel aastatel püsinud 45% tasemel kogukuludest. Seda näitab joonis 3.



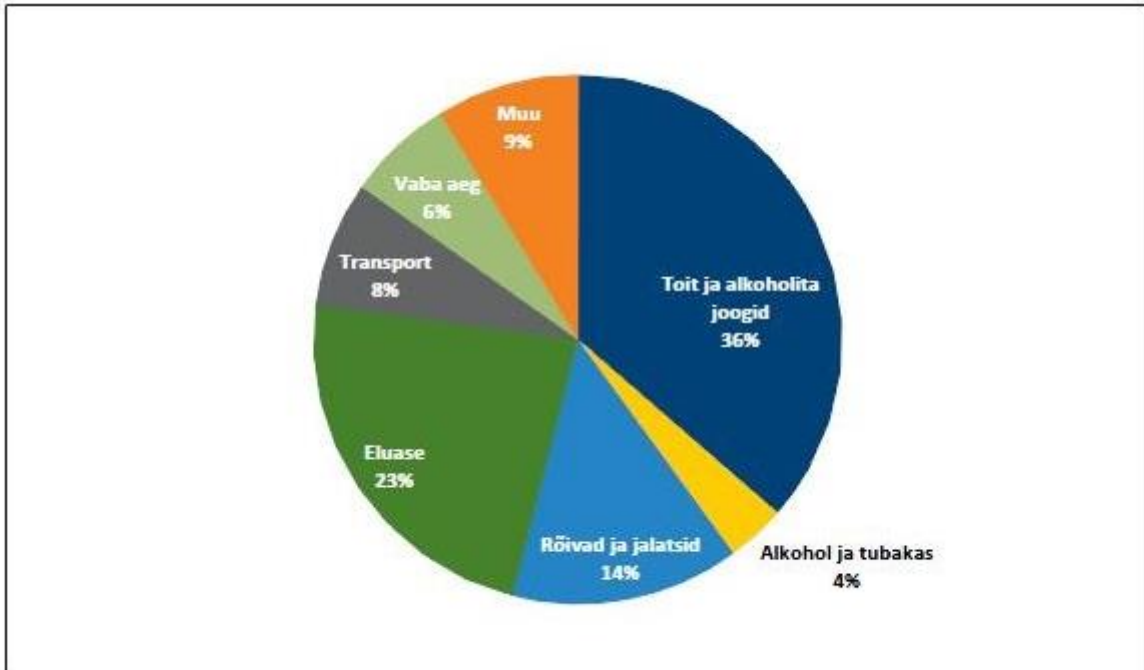
**Joonis 3.** Leibkonnaliikme kulutuste struktuur 2012. aastal kogu Eestis

Allikas: Lauri 2014, lk 8.

Maakonniti on kulutuste struktuur väga erinev. Sundkulutuste tase on väga kõrge Ida-Virumaal, kus see näitaja on 59% (vt Joonis 4), sh eluasemekulud 23%. Tartumaal on sundkulude tase Eesti madalaim – 39%, millest eluasemekulude osakaal on 15%.“ (Lauri, M. 2014, lk 7) Sundkulutuste



tase sõltub nii palgast (Ida-Virumaal malmad) kui ka teenuste/kaupade hindade tasemest (Tallinnas kõrgemad). Mida väiksemad on sundkulutused eluasemele ja toidule, seda rohkem on inimestel võimalik kulutada ka meelelahutusele ja teenustele väljaspool kodu.



**Joonis 4.** Leibkonnaliikme kulutuste struktuur 2012. aastal Ida-Virumaal.

*Allikas:* Lauri 2014, lk 8.

Kui riigis sees on suured regionaalsed erinevused, siis riigi üüriklamute programm peab samuti neid erinevusi diferentseeritult arvesse võtma, vastasel korral oleks tegemist erisusi süvendava ebavõrdse poliitikaga. Võttes arvesse neid asjaolusid, siis tugevamate linnades peaks riigi sekkumine jääma tagasihoidlikuks, sest turu toimimine on hea. Suuremaks aga kasvama väikestes linnades kus ilmneb turutõrke tunnuseid. Kui vaadelda millistel regionaalsetel kinnisvaraturgudel on reaalselt probleeme, siis pigem on need väikesed ja perifeersed piirkonnad kus riiklik sekkumine oleks põhjendatud, sest riik lahendaks turutõrke probleemi. Riiklik sekkumine suurele, likviidsele ja toimivale turule nagu Tallinn, tooks aga kaasa palju küsimusi. Kuna kinnisvara on ülimalt ökonoomiline nähtus, siis enne sekkumist ükskõik mil viisil tuleb riigil teha väga põhjalikud analüüsid ükskõik mis stsenaariumi mõjudest.

## **2. KÜSITLUS EESTI ELANIKE SUHTUMISEST ÜÜRITURU TOIMIMISSE**

### **2.1. Küsitluse eesmärk, meetodika ja valimi koostamine.**

Lähtudes käesolevas lõputöös püstitatud eesmärgist viidi sügisel, 2014. a läbi tarbijauuring Eesti elanike hulgas saamaks teada, kuidas suhtuvad Eestis elavad inimesed üürituru senisesse toimimisse, kuidas nähakse inimeste silme läbi toimuvat üüriturgu ning kas riiklikult reguleeritud üüriturgu on inimeste seas soositud.

Autor otsustas küsitluse läbi viia lumepalli meetodi ja ankeetküsitluse kombinatsioonis kuna uuritav sihtgrupp on hoomamatu ja tõenäosusliku valimi moodustamine keeruline. Lumepalli meetod on hea ka seetõttu, et on võimalik kaasata varjatud valimit kes muidu jääb uurijale kättesaamatuks. Küsitlus oli anonüümne ja seda sai täita ühe korra.

Küsitlusleht koosneb 23 küsimusest (Lisa 2). Küsitlus viidi läbi ankeetidega ja lumepall pandi veerema mitmes erinevas kanalis. Autor jagas korduvalt linki internetis täidetavale küsitlusele oma Facebooki seinal (lumepall), kust seda jagati mitu korda edasi. Facebook on populaarne sotsiaalvõrgustik, autori sõbraks on end märkinud 279 inimest, mõnikümmend neist TTÜ Tallinna Kolledžis õppivad inimesed, ülejäänud tutvused muude inimestega. Facebook on sobilik kanal lumepalli levitamiseks kuna paljud inimesed kasutavad Facebooki suhtlemiseks, samuti aitab see küsitlust paremini geograafiliselt levitada. Internetiküsitluse põhi oli koostatud docs.google.com veebitööriista abil. Docs.google.com on Google poolt tarbijatele tasuta pakutav dokumentide hoidmise ja redigeerimise platvorm kus saab dokumente jagada ja ka ühistööd teha (see on üks võimalik alternatiiv Microsoft Office tooteperekonnale, kuigi mitte nii mugav veel hetkel). Üks programmi võimalustest ongi vebiküsitluste korraldamise võimalus. Kuna autori eesmärk oli saada võimalikult palju kinnisvaraga seotud inimeste arvamusi küsitlusse, siis saatis autor palve jagada vebiküsitluse linki ka erinevatele kinnisvaraportalidele nagu näiteks KV.ee, City24.ee ja Adaur.ee. Kaks esimest on peamiselt kinnisvara müügi- ja üürikuulutuste vahendamisele keskendunud portaalid ja Adaur on kinnisvaraeksperti Tõnu Toomparki leht kus ta kajastab erinevat statistikat, uudiseid ja müüb oma kinnisvara-alaseid tooteid ja teenuseid. Üleskutsele vastas positiivselt kinnisvaraportal KV.ee mis saatis vebiküsitluse lingi laiali ka oma klientidele (lumepall). Lisaks vebiküsitlusele jagas autor välja ka paberile printitud

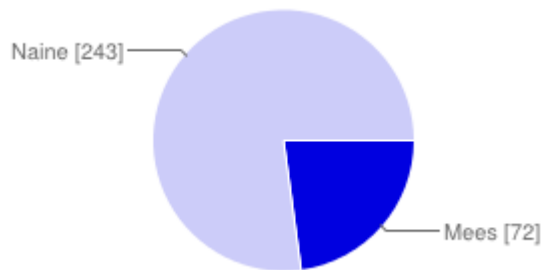
küsitlusankeete mitmes asukohas: restoranis BeerHouse ja TTÜ Tallinna Kolledzi üliõpilaste hulgas. Ankeedid jaotati välja kõigile kohal olnud inimestele.

Küsitlusele vastasid valdavalt naissoost inimesed. Autori Facebooki profiilis valitseb sugude vahel võrdsus, samas TTÜ Tallinna Kolledzis on ülekaalus nais-soost üliõpilased. Ühest küljest võib muidugi öelda, et lumepall ei läinud päris hästi ringlema, kuid teisest küljest igapäevasest praktikast maaklertegevuses on autor teinud ka tähelepaneku, et suure osa tehingutest kinnisvaraga teostavadki naised. Naised peavad läbirääkimisi pikemalt ja põhjalikumalt, küsivad korteri omaduste ja sotsiaalse taristu kohta korteri lähedal. Naised üldiselt teevad emotsionaalse otsuse ja meestel jääb üle pragmaatiliselt oma naise otsust toetada ja loogikaga heaks kiita. Naised on looduses rohkem koduhoidjad ja pesa punujad.

Meedias on avaldatud palju riigikorterite temalisi arvamusi. Riigikorterid on uus fenomen Eestis ja teema seetõttu aktuaalne. Küsitluse eesmärk on uurida peamiselt noorte sihtgrupi suhtumist ja hoiakuid riigikorterite osas kuna noorte kinnisvaraprobleemi lahendamist on riigi üürikorterite programmi üheks oluliseks põhjuseks nimetatud. Enamiku küsimuse tüübiks on kvalitatiivne küsimus, et uurida teema tunnuseid ja üldsuse hoiakuid. Kvantitatiivsete andmete kogumine on teema iseloomu ja värskust arvesse võttes suhteliselt keeruline. Kui loodusnähtusi saab mõõta ja analüüsida, siis väga varases algjärgus olevaid riigi poliitikaid ei ole võimalik mõõta ja analüüsida kvantitatiivselt vaid pigem kvalitatiivselt ja võrreldes teiste riikide kogemusi. Töö autor ei pea seega ebakohaseks seda, et küsitluses on palju kvalitatiivseid küsimusi kvantitatiivsete asemel kuna temaatika esmane kaardistamine ja valguse heitmine praeguses poliitikakujundamise etapis on ka samm edasi. Küsitluse korraldamise üks olulisi eesmärke on anda eelhindang meedias ilmunud debatis avaldatud väidetele ja ootustele.

## **2.2. Küsitlustulemuste analüüs**

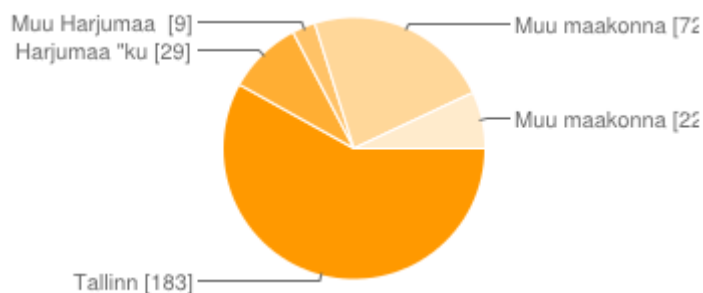
Järgnevalt antakse ülevaate küsitluse käigus saabunud vastustest ja lisatakse autoripoolsed kommentaarid ning tõlgendused. Joonisel 5 on kujutatud sektordiagramm vastanute soolise jaotuse illustreerimiseks.



### Joonis 5. Vastanute sooline jaotus

Allikas: autori joonis.

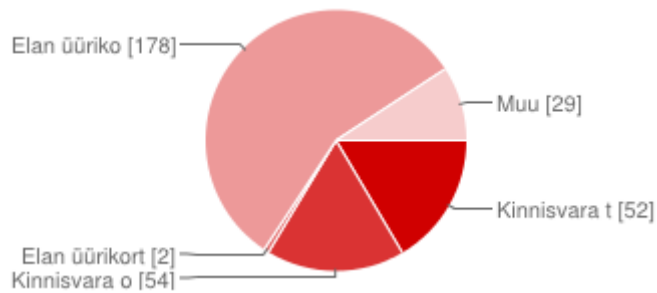
Naissoost vastanute arv oli võrreldes meestelt saabunud vastustega ülekaalukas. Autori facebooki sõprade arv on pooleks (naise/mahed). Autori isiklik kogemus pikaajalisest maaklertegevusest Tallinna kinnisvaraturul on see, et enamus tehinguid teevadki naised. Seega pole taoline jaotus Autorile üllatav. Joonisel 6 on kujutatud sektordiagramm vastanute elukohta lõikes. Sooline jaotus on rohkem kaldunud ühele küljele (naiste kasuks), kuid elukohtade hajuvus küsitlusandmetes on parem: 58% vastustest saabus Tallinnast ja 30% inimestest on väljapoolt Harjumaad.



### Joonis 6. Vastanute elukoht

Allikas: autori joonis.

Küsitluslehel oli nn "kuldse ringi" osas antud täpsustus. Need on vallad mis piirnevad otse Tallinnaga: Harku vald, Saue vald, Saku vald, Kiili vald, Rae vald, Jõelähtme vald, Viimsi vald (vt ka Joonis 2). Need on Tallinna eeslinnastunud piirkonnad ja tinglikult võib nad lugeda Tallinna osaks. Samas ei ole see peamine sihtgrupp Palo riigikorteritele kuna kuldses ringis elavad sageli suurema sissetulekuga inimesed kes ei vaja riigi abi elamispinna üürimiseks seda kinnitavad ka varasemad uuringud ja käesolev küsitlus (vaata järgnevalt). Veel parem on vastuste hajuvus elamispinna tüübi osas: 57% vastanutest elab üürikorteris (vt Joonis nr 7). Võttes arvesse küsitluses osalejate noort iga, siis on see tulemus ootuspärane. Paljud noored alustavad oma eluteed, vanuses kakskümmend kuni kakskümmend üheksa, üürikorteris.

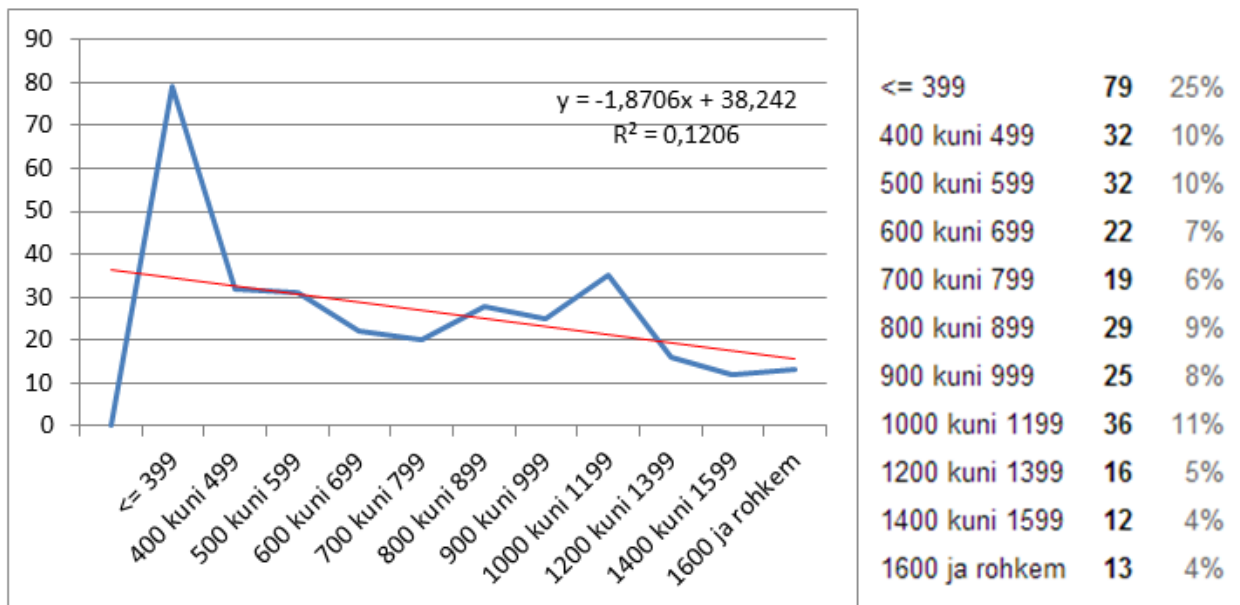


### Joonis 7. Elamispinna tüübi vaheline jaotus

Allikas: autori joonis

Praktiline pikajaaline kogemus maaklertegevusest on näidanud, et alati pole üürikorteris elamise põhjused majanduslikku laadi. Oluline on ka tahe ja soov jagada korterit koos oma värske elukaaslasega. Samuti soovivad noored end proovile panna nii elus kui armastuses. Teatavas ebakindluses ja kiiretes olude vaheldumise eluperioodis elades on üürikorteri paindlikkus sobilikuim elupinna tüüp.

Küsimus 4 kajastab infot vastanute sissetulekute osas mida illustreerib ka järgnev Joonis nr 8.



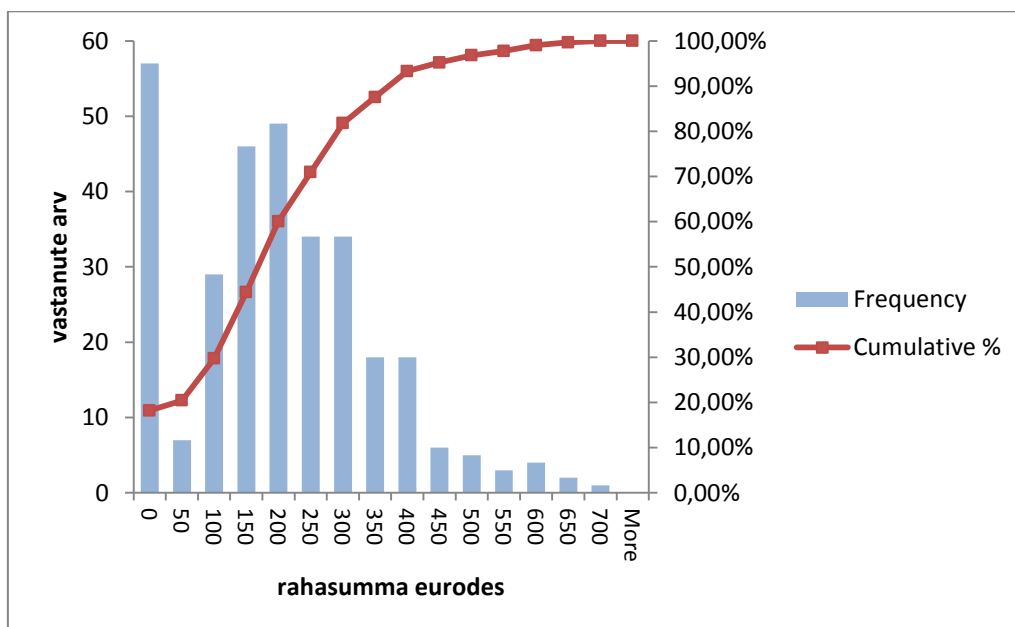
### Joonis 3. Sissetulekute hajumine

Allikas: autori joonis.

Joonisel nr 8 on näidatud kirjeldava statistikaga andmetabel ja graafilisel kujul vastuste jagunemine jaotuspolügooni kujul. Kui võtta arvesse seda, et paljud vastanud olid veel üliõpilased, siis on loomulik, et väiksema kui 399 eurose netosissetulekuga inimeste hulk on

suhteliselt suur. Tegemist on asümmeetrilise jaotusega, kaldega vasakule: positiivne kalle. Küsitluse sihtgrupp arvesse võttes ei tähenda madal sissetulek seda, et inimene on vaene vaid seda, et ta elab koos oma perega. Kui seda vastust mitte arvestada, siis ülejäänud vastused sissetulekute kohta on hajunud üsna võrdselt üle kogu skaala. 52,4% vastanute sissetulek on kuni 699 eurot ja 47,6% sissetulek üle selle. Üle 1000 euro teenib 24,2% vastanutest. Keskmine brutokuupalk oli 2014. aasta III kvartalis 977 eurot ja brutotunnipalk 5,89 eurot (Kusma 2014). Arvestades, et üldjuhul üüritakse korterit kahekaupa on tegelikult ka noortel võimalik oma korteri üürimisega turutingimustel toime tulla (vastuses 3 selgus, et 57% vastanutest üürib kinnisvara turutingimustel). Seda kinnitab ka autori praktiline kogemus vähemalt Tallinna põhjal, sest autor on kinnisvaramaakler olnud juba neliteist aastat. On juhtunud ka seda, et on olnud ebameeldivaid kliente, kuid alati on leitud kompromiss omaniku ja üürilise vahel ka üüri hinnas. Kõige tähtsam ja olulisem on pidada läbirääkimisi ja lepingus kirjalikult kõik tingimused võimalikult täpselt ära määratleda. Tehing sõlmitakse üürilise ja korteriomaniku vahel, kes arveldavad oma rahalisi kohustusi ettemääratud tingimuste alusel, maakleri ülesanne on sekkuda ainult sel juhul, kui on vaja lahendada mõni konfliktne situatsioon või leping hakkab kaotama oma kehtivust.

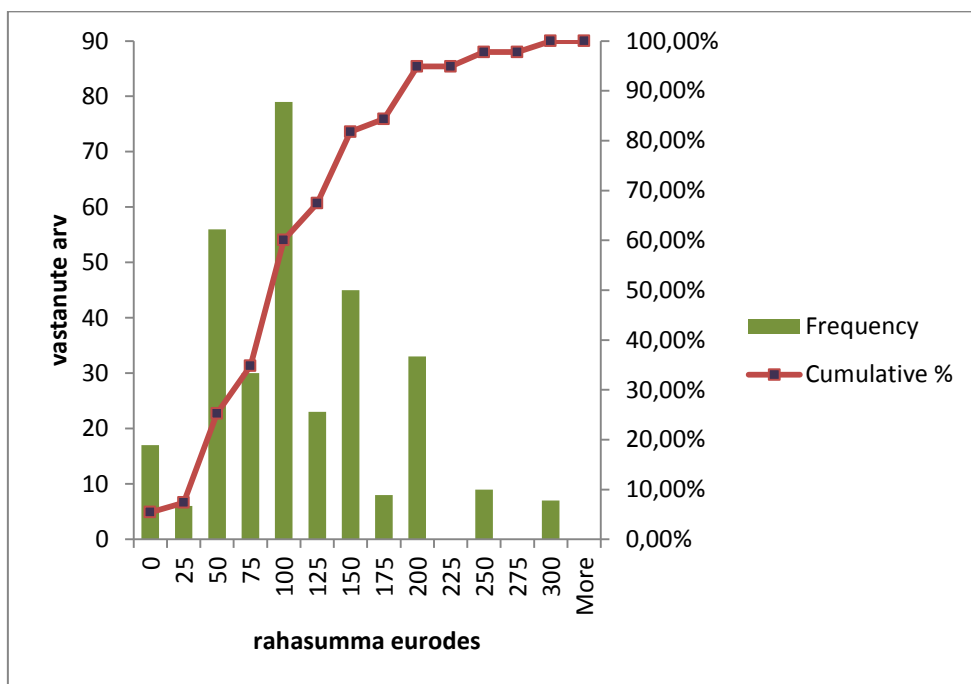
Lisaks sissetulekutele on oluline jälgida ka kulusid. Joonistel nr 9 ja Joonisel nr 10 on illustreeritud kulude jaotust vastustes 5 ja 6. Täiendava lisana on juurde pandud kumulatiivne protsent.



**Joonis 4.** Elamiskulude püsikulude jaotuse osas (üür või laenumaksed)

Allikas: autori joonis.

Kvantitatiivsete andmete juures saab arvutada ka asendikarakteristikuid ja hajuvuskarakteristikuid. Asendikarakteristikud annavad informatsiooni selle kohta, kuidas paiknevad valimi elemendid (Parring jt 1997, lk 60). Arvkarakteristikutest saab vaadelda moodi, mediaani ja aritmeetilist keskmist (keskväärtus). Mood on andmetes esinev kõige sagedasem väärtus. Püsikulude (nendeks on kas igakuised laenu- või üürimaksud) kõige sagedasem väärtus on 0 EUR. Kui see eemaldada (kokku 57 tükki ehk 18,2%) ja arvestada ainult neid kes tegelikult kulusid teevad, siis on kõige sagedasem väärtus 200. Muutuvkulude, nagu näiteks kommunaalmaksud, kindlustus, remondifond jne, mood on 100.



### Joonis 5. Vastanute kommunaalkulude jaotus

Allikas: autori joonis.

Püsikulude mediaan (andmete keskpunkt millest mõlemal pool on võrdselt andmeid) on 180 (kui eemaldada vastused 0, siis võrdne moodiga ehk 200) ja muutuvkuludel 100. Seega vastanute keskmine igakuine kulu elamispiirale on 280...300 euro piires. Püsikulude keskväärtused on mõlemal üle moodi: vastavalt 193,3 (või 236,4) ja 107,3 eurot.

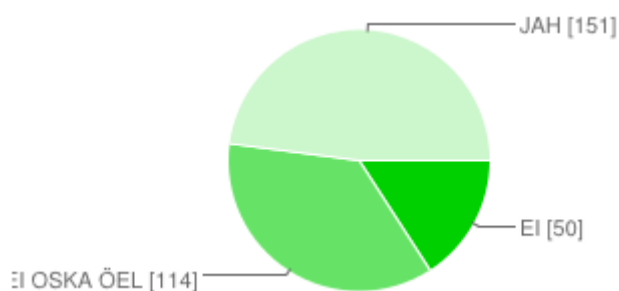
Hajuvuskarakteristikud näitavad andmete hajuvust. Püsikulude maksimum on 700 EUR ja miinimum 0 EUR (või 15 EUR kui 0 eemaldada), muutuvkulude maksimum 300 EUR ja miinimum 0 EUR. Seega haare 700 (685) ja 300. Standardhälve mõõdab seda kui laialt on

väärtused hajunud ümber keskmise väärtuse. Püsikuludel on see 147,1 ja muutuvkuludel 65,7. Standardhälve arvutatakse Excelis järgmise valemiga:

$$\sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n}} \quad (2)$$

kus  $x$  – andmete keskvärtus (AVERAGE)  
 $n$  – andmete hulk

Joonis nr 11 näitab, et jälle on jaotuses kaldumine vasakule, st esineb positiivne kalle. 57 vastanut ehk 18,2% on märkinud, et nende igakuised püsikulud elamispinnale on „0 EUR“. See näitab seda, et nad on ülalpeetavad. Muutuvkulude hajuvus (joonisel nr 12) vastab rohkem normaaljaotusele, seal nii suurt kaldumist vasakule pole, väärtused on üsna ühtlaselt 100 EUR ümber jaotunud.

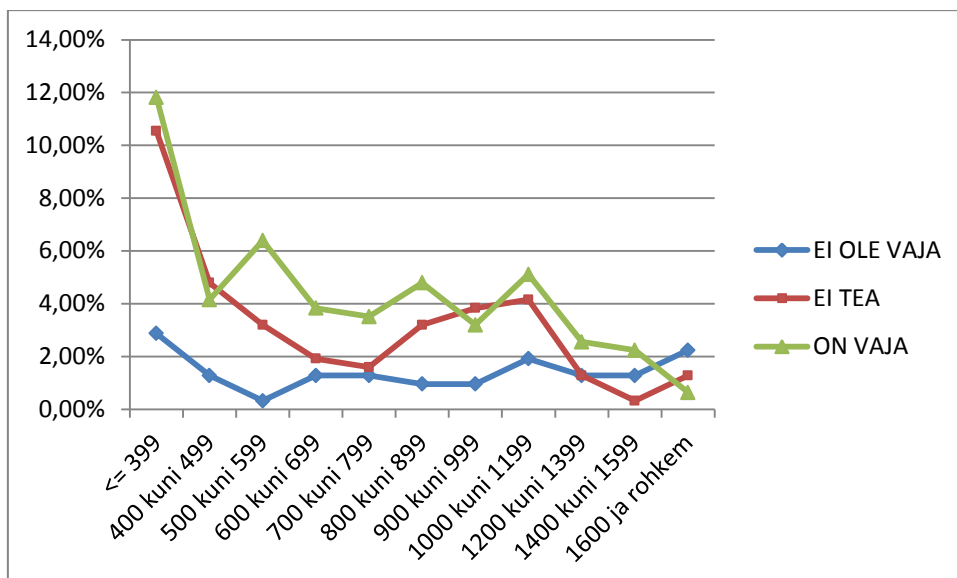


**Joonis 6.** Vastanute ootused riiklikult reguleeritud üürituru osas

Allikas: autori joonis.

Päris palju inimesi ei osanud midagi öelda: 36%. 16% leidis, et kindlalt ei ole vaja riiklikult reguleeritud üüriturgu. Vaatame täpsemalt kes soovisid riiklikult reguleeritud üüriturug ja kes mitte. Joonised 12 ja Joonis 13 näitavad kvalitatiivsete andmete põhjal koostatud rist-graafikuid. Andmete koostamisel on kombineeritud kolme tunnust: need kes avaldasid arvamust riigi poolt korrastatud üürituru vajalikkuse kohta, igakuine netosissetulek ja elamispinna tüüp ning omanikuseisus.

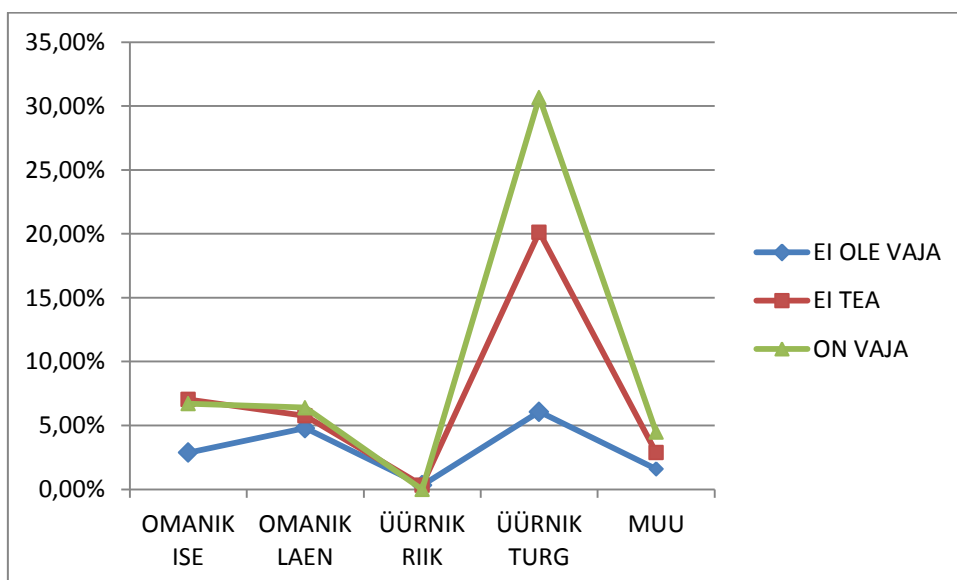




**Joonis 7.** Riiklikult reguleeritud üüritulu pooldajate ja vastaste jaotus tuluvahemike kaupa.

Allikas: autori joonis.

Joonisel 13 „Omanik ise“ tähendab välja makstud kinnisvara ilma laenuta, „Omanik laen“ tähistab laenujäägiga enda tarbeks ostetud kinnisvara, „Üürnik riik“ ja „Üürnik turg“ vastavalt üürniku staatust kas riigi/munitsipaal korteris või turuhindadega turult üüritud korteris ja „Muu“ mingit muud staatust.



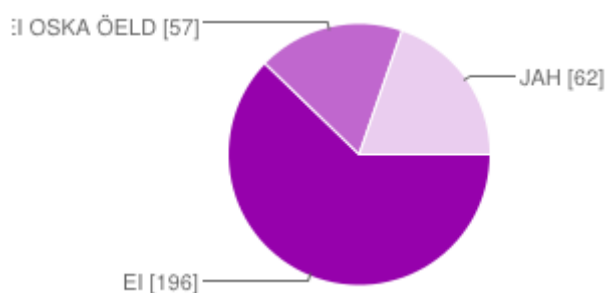
**Joonis 8.** Riiklikult reguleeritud üürituru vajalikkus omaniku staatuse lõikes

Allikas: autori joonis.

Joonistelt selgub, et kõige rohkem arvasid, et riiklikult reguleeritud üüriturgu on vaja madala sissetulekuga või üüriturule sisenevad (praegused ülalpeetavad) inimesed ja hetkel turuhinnaga

turult korterit üürivad inimesed. See on üsna ootuspärane. Käesolevast lõputööst ei ole võimalik tuletada miks just vabalt turult korterit üürivad inimesed soovivad riiklikku sekkumist, kuid Eestis läbivalt on kultuuriline eripära omada ise oma kinnisvara, mitte üürida ja praegused tulemused on kooskõlas varasemate uuringutega. Swedbanki Erasikute Rahaasjade Teabekeskuse uuringu kohaselt lausa 74% arvas, et inimene peaks oma kinnisvara omama ja et üürimine on raha tuulde loopimine. Kusjuures see arusaam domineerib läbivalt kõigis elanike rühmades, kuid eriti leibkondades kus netosissetulek leibkonna kohta jäi alla 700 euro kuus (Maripuu, 2014a). Samuti on kooskõlas see, et jõukamad, Tallinnas elavad inimesed soovivad pigem investeerida kinnisvarasse kui üürida ja Eesti inimesed tervikuna peavad kinnisvara üheks parimaks investeerimiskohaks (Maripuu, 2014b). Riiklike poliitikate kujundamisel on väga oluline jälgida sihtgrupi ootusi ja tegelikke soovide. Kui neid eirata, siis poliitikad võivad juba ette läbi kukkunud olla. Kui Eestimaalaste selge soov ja eesmärk on saada kinnisvara omanikuks, siis üürielanute programmiga alustamine ei pruugi aidata lahendada inimeste eluasemeprobleeme peale mitte millegi muu kui erinevate sotsiaalprobleemidega seotud küsimustes. Väga vaesed inimesed kes elavad turutõrke piirkonnas saavad tõesti võib-olla abi kui sotsiaalametnikud õiged abivajajad üles leiavad. Asjaolu, et eakad ja mittetöötavad isikud rõhutavad oma kodu tähtsust, viitab sellele, et kinnisvara omamisel on oluline turvalisuse tähtsus. Väikeste sissetulekutega ja piiratud sissetulekute kasvatamise võimega isikud ei tunne end kindlalt täielikult vabas turumajanduses täielikult vabal üüriturul kus üürihinnad võivad muutuda iga aasta. Üüri tõstvad omanikud, inflatsioon ja ootamatud kinnisvaraga seotud finantskatsumused (üürilepingu lõppemine vmt) lükkavad piiratud rahalise võimekusega isikud kitsikusse. Seda kinnitavad ka praktilisest maakleritööst saadud kogemused. Kinnisvara omamine enda nimel, isegi kui tuleb maksta sama palju laenmakseid kui on üür, aitab pikas perspektiivis turujõudude rõhumist leevendada ja elimineerida. Näiteks on laenumakseid võimalik fikseerida ja nii saavad inimesed kaitse (*hedge*) inflatsiooni vastu. Kuid üüri hind võib tõusta iga aasta ja seda isegi rohkem kui tarbijahinnaindeks või konkreetse inimese palk. Ka praktiline töö kinnisvaramaaklerina on tõestanud seda, et inimesed võimalusel valivad omamise ja väga meeeldi suurte peredega üürielanute olla ei taha. Järelikult teeb autor soovitus riikliku poliitika kujundamiseks viisil mis keskendub turutõrgete ja madala sissetulekutega inimeste aitamisele ja mis käsitleks kinnisvara kui sotsiaalpoliitika erimeedet, mitte kui laiaulatuslikku üürielanute ja elamumajanduse reformi meedet. Praktiline kogemus ja vastused küsitlusest indikeerivad sellele, et probleem peitub madala palgaga inimeste elamispinnaga tagamises.

Küsimused 7 ja 8 on osaliselt paaris toimivad kontrollküsimused. Kui küsimusele kas Eesti vajab riiklikult reguleeritud üüriturgu vähem kui pool, 48 % vastanutest arvas, et Eesti vajab riiklikult reguleeritud üüriturgu, siis üle poole, ehk 62% vastanutest, ei ole rahul kehtiva üürituru süsteemiga. Joonisel nr 16 on näha vastuste jaotus üürituruga rahulolu lõikes. Üürileandjate vaatevinklist vaadates on üüriturg seda parem mida suuremat kasumit kinnisvara teenib ja seda rohkem ollakse rahul üürituruga. Kuna aga valdav enamus vastanuid on turuhinnaga korterite üürijad, siis on rahulolematust arusaadav. Nagu autori poolt teostatud küsitlus ja andmeanalüüs ning ka teiste uurijate tulemused näitavad, siis suuremat rahulolematust tunnevad madalama palgaga inimesed. Praegusi palku arvestades on üüri hinnad autori arvates liiga kallid. Tuleb meele pidada, et ka madala palgalised peavad saama elupinna. Näiteks kui kogu korterile minev maksimaalne kulu kuus on ca 40% miinimumpalgast mis alates 1.jaanuarist 2015 on 390 eurot, siis sellest lähtuvalt peaks ja võiks olla üürihind maksimaalselt koos kommunaalkuludega 156€, selleks et madala palgaga inimesed inimväärselt elada saaksid. Sundkulud aga on oluliselt kõrgemal ja seega sundkulutuste osa leibkonna eelarves samuti kõrgemal.



### Joonis 9. Vastuste jaotus üürituruga rahulolu osas

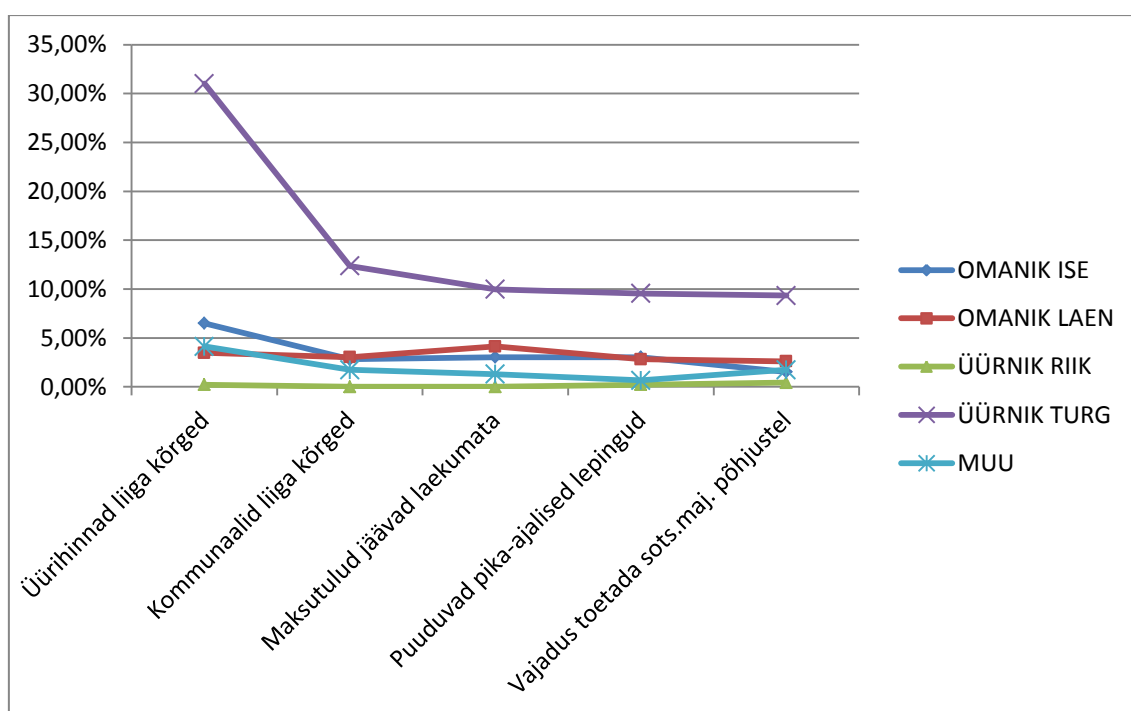
Allikas: autori joonis.

Autori poolt saadud vastused näitasid, et igakuised normaalhinnad eluasemekulutustele on ca 290 euro juures. St 74% alampalgast. Ka selle küsimuse juures näitab palgaga kombineerimine sarnast tulemust mis eelmise küsimuse juures, ehk eriti rahulolematud on madala sissetulekuga inimesed.

Järgneva analüüsi eesmärgiks on vaadelda enim nimetatud faktoreid (vt Joonis nr 17 punasega tähistatud mummud) ja vaadata kas kinnisvara omaniku staatuse lõikes on gruppidel mingeid eripäraseid muresid. Joonisel nr 18 on kuvatud tulemused, kasutatud on omaniku staatust ja kinnisvaraturu probleemide faktoreid. Üldiselt vastused hajuvad stabiilselt üle faktorite kui välja arvata turuhinnaga üüriturul üürivate inimeste probleemi kõrge üürihinna üle.

Ülejäänud faktorite lõikes valitseb stabiilsus. Ei kerki üles muid põhimõttelisi probleeme ja omanikustaatus erisuse peale üürihinna turult üürijatel.

Üüripinnal elamine tähendab tõesti mobiilset ja rahutut elu. Vastajate ootus üürilepingu kestusele on üllatavalt lühike. 48% vastajatest eelistab tähtajalist lepingut ja 40% tähtajatut (vt joonis nr 19). 12% vastajatest ei osanud oma eelistust öelda. Kui vaadata kui pikka tähtajalist lepingut vastajad eelistavad näha, siis nii „tähtajalise“, „tähtajatu“ kui ka „ei oska öelda“ valijate kõigi puhul on mediaan ja mood 12 kuud ehk 1 aasta. Tähtajalisi lepinguid pooldajate aritmeetiline keskmine lepingu kestus aga oleks 20 kuud, „ei oska öelda“ vastanutel 15 kuud ja tähtajatut lepingut eelistavatel vastajatel on keskmine 25,5 kuud.

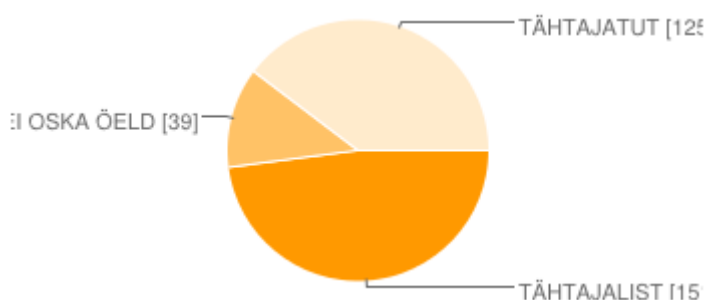


**Joonis 15.** Kinnisvara omaniku staatus ja enim mainitud probleemsed faktorid üüriturul

Allikas: autori joonis.

Keskmiist kasvatasid mitmed ettepanekud pikkade üürilepingu perioodide (120 kuud ehk 10 aastat) osas, kuid üldiselt pikemaid lepinguid ei pakutud. 62,9% vastanutest eelistas standardiks kujunenud lepingut pikkusega 12 kuud, 19,1% vastanutest 24 kuud. Erilist varieeruvust küsitlusest välja ei tulnud. Samas olid ka mõned muud variandid, nagu näiteks ultra pikad 120 kuulised lepingud (maksimaalne mida küsitluses oli lubatud kasutada). See tulemus on üllatav ja tekitab küsimusi, sest ühe aastane leping on piisavalt lühike, et olla sobilik pika-ajaliseks eluplaanideks sobilik. Üllatav seetõttu, et vastajad paistavad olevat teatud faktorite osas üsna

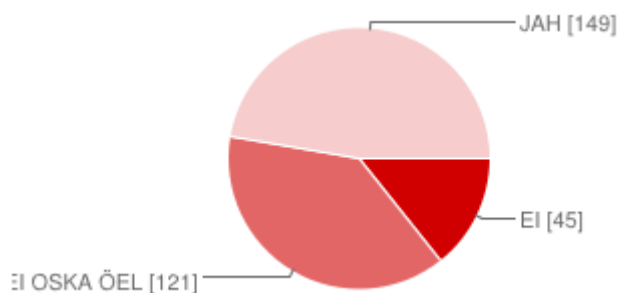
vastupidavad turumõjudele, pikem leping oleks stabiilsem. Peamine takistus näib olevat ikkagi üüri hind, muude faktorite osas tundlikkus on väiksem.



**Joonis 106.** Üürilepingu kestuse eelistajate jagunemine

*Allikas:* autori joonis.

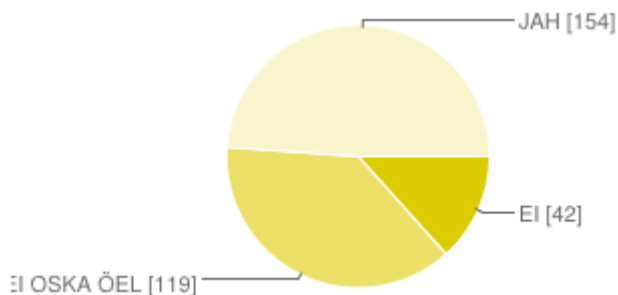
Samas positsioneeritakse riigi üürikortereid kui uut ja põhimõttelist muutust eluasemeturul. Alger Tammiste kirjutab oma arvamuskirjanduses, et: „Soomes on aastaks 2014 eraldatud üle miljardi euro madala intressiga laene munitsipaalasutuste ehitamiseks. Munitsipaalasutuste ehitamine oleks kasulik turu korrastamise seisukohast, sest praegu on üürihind väga ebasoodsas seisus. Riiklikud laenuvõtjad elamuehitusse oleks kuni 35 aastat.“ (Tammiste 2014) Kui riigikortereid ehitamiseks soovitakse 35 aasta pikkuseid laenuvõtteid ja üürihind on turu meelevallas, siis tundub ebaloogiline see, et üürilepingute kestus on ainult 12 kuud. Samuti on vastuoluline Tammiste järgnev mõttekäik sealsemas: „Selleks projektiks võiks valitsus isegi laenu võtta. Kuna see on siiski investering, mis ennast kindlalt ära tasub, ei tekita hilisemaid eksploatatsioonikuluseid ning võimaldab hiljem omavalitsustel isegi natuke teenida, ei halvenda me laenuvõtte riigi finantsolukorda, küll aga loome palju uusi võimalusi.“ (Tammiste 2014) Joonisel nr 21 on näha vastajate ootus erasektori hinnatundlikkuse ootuste osas kui riik peaks sekkuma ja hakkama pakkuma riigikortereid. 47% vastajatest eeldab, et hinnad erasektori poolt pakutavatel korteritel odavneks ja 38% ei oska öelda, ainult 14% arvab, et ei odavne.



**Joonis 117.** Vastajate hinnang erasektori hinnatundlikkuse osas kui riik asuks riigikortereid pakkuma.

Allikas: autori joonis.

Hinnad muutuksid kindlasti kui turul suureneb subsideerimise abil saavutatud madala hinnaga pakkumine ja nagu inimesed on vastanud, toob see kindlasti kaasa hinnalanguse. Vastajad olid üsna selgelt seisukohal, et erasektori poolt pakutavate korterite üürid langevad, sest peaaegu pool küsitluses osalejatest arvas kindlalt, et üürihinnad hinnad langevad pärast seda kui riik sekkub üüriturule ja ainult 14% arvas kindlalt, et ei lange. Ülejäänud ei omanud seisukohta. Vastajate aritmeetiline keskmine prognoos langusele on -12,63% langust. Kokku 121 inimest ei osanud aga küsimuses kui suur võiks olla numbriliselt hinnalangus konkreetset seisukohta võtta ja panid ka langusprotsendi hinnanguks „0%“. Kui eemaldada andmetest „0%“ vastanud ja vaadata kui palju on nende vastajate languse ootus, kes võtsid selge seisukoha, siis see on -20,59%.

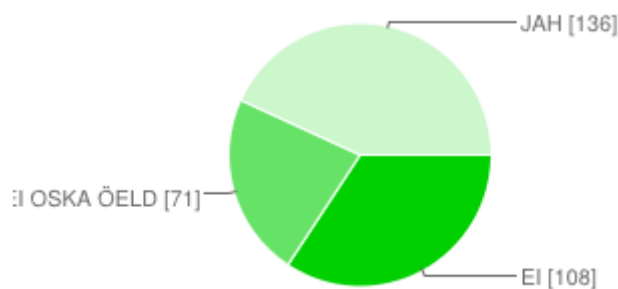


**Joonis18.** Vastajate ootus riigi maksutulude suurenemise osas

Allikas: autori joonis

See on ka loomulik kuna üüriturg on Eestis üsna hämar, valdav enamus eraisikutele üüriivatest kinnisvaraomanikest tulumaksu üüritulu pealt ei maksa, kuigi see on maksustatav tulumaksu seaduse kohaselt. Kui riik saab reguleeritud üürituru pealt paranenud maksulaekumiste pealt suuremat kasu, siis see kompenseerib natuke võimalikke kulusid.

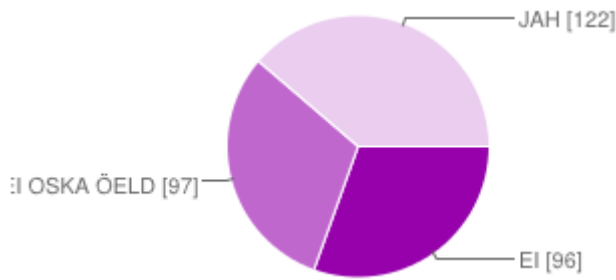
Riigi üürikorterite ehitamise üks motivatsioonist on üürituru korrastamine ka maksude valdkonnas. On üldteada fakt, et Eestis maksab väga väike hulk kinnisvara omanikest tulumaksu üüritulu pealt. Maksu- ja Tolliamet (EMTA) on viimastel aastatel korduvalt meelde tuletanud, et ka üüritulu tuleb maksustada. Üüritulu maksustamine on lausa EMTA üks olulisi prioriteete, peadirektori asetäitja Egon Veermäe ütleb, et üüritulult oodatav maksusumma pole füüsilise isiku tulumaksu kogulaekumisega – mullu 306 miljonit eurot – võrreldes suur summa, kuid küsimus on õigluses (Jõesaar 2014). Joonis nr 22 näitab vastuste tulemusi küsimusele kas peaks hoopis kaaluma maksuvabastust?



**Joonis 19.** Vastajate seisukoht üüritulule tulumaksu vabastuse andmise osas

Allikas: autori joonis.

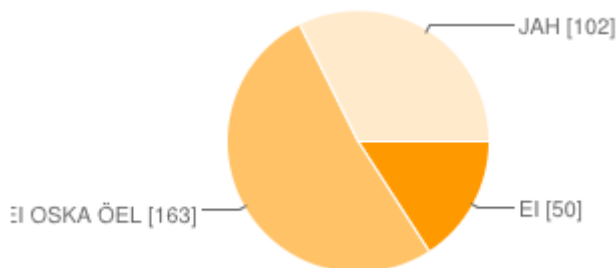
43% arvab, et on hea mõte ja 34% arvab et ei ole hea mõte. Käesolev küsitlus näitas, et vastajad on eelkõige tundlikud üüri maksumuse faktorile. Kui Eestis nahunii ei toimu *de facto* maksustamist eraisikutele üürimise pealt ja üüri hind on üürijale kõige olulisem faktor, siis üks võimalus soodustada üürijate olukorda ongi anda sektorile maksuvabastus. Eriti võttes arvesse olukorda, et ettevõtluses Eestis iga-aastane tulumaksukohustus puudub (kui dividende ei võeta). Kui eraisikud peavad hakkama maksma üüriturult tulumaksu, siis võib juhtuda et nad registreerivad end kinnisvaraettevõtjana ja maksud ikkagi ei laeku. Praktiline kogemus kinnisvaraturult näitab, et kinnisvara väljäuürimisega kaasnevad suured kulud amortisatsiooni ja pahausksete üürijate kahjude likvideerimiseks. Autor leiab, et riigi sekkumine kinnisvara turule loob ebavõrdse konkurentsiolukorra ning riivab põhiseadusega kaitstud ettevõtlusvabaduse põhimõtet, luues uuele turuosalisele põhjendamatuid konkurentsieeliseid soodsamate maksumäärade, soodushinnaga maa erastamisega vm moel. Samuti on ebavõrdne eraisiku ja ettevõtte maksustamine kuna ettevõtte saab tuludest kulud maha arvata.



**Joonis 20.** Vastajate hinnang maksukohustuse ülekandmise osas üürijatele

*Allikas:* autori joonis

Joonis nr 23 näitab, et 39% vastajaid arvab, et omanikud kannavad maksukohustuse edasi üürnikule. See tähendab aga üürihindade tõusu. Kuna vastajad on muude faktorite osas vähem tundlikud, siis on üürituru „korrastamise“ tagajärjeks tegelikult üürihindade tõus ja üürnike finantsolukorra halvenemine veelgi. See omakorda tõstab üürnike soovi soetada enda kinnisvara, sest ise kinnisvara omades on võimalik saada maksusoodustusi: oma tulust on õigus maha arvata endale eluasemeks elamu või korteri soetamisel võetud laenu või liisingu intressid (EMTA 2014b). See omakorda tähendab, et väheneb järgmine üürituru korrastamise motivatsioon: suurendada inimeste mobiilsust. Joonistel nr 24 ja nr 25 näeme vastajate hinnanguid mobiilsuse faktorile.

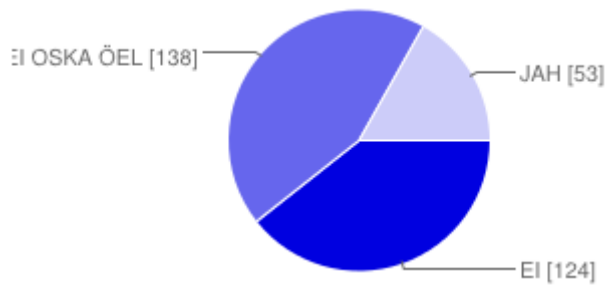


**Joonis 21.** Vastajate hinnang inimeste riigisisesele mobiilsusele

*Allikas:* autori joonis.

52% inimestest ei oska seisukohta võtta küsimuses kas riigisisene mobiilsus suureneb. „Jah“ vastanuid on siiski kaks korda rohkem kui „Ei“ vastanuid, vastavalt 32% ja 16%. Riikidevahelise mobiilsuse küsimuses on olukord vastupidine: rohkem kui kaks korda rohkem inimesi arvab kindlalt, et riiklikult reguleeritud üüriturg ei jäta rohkem inimesi riiki kui, et jätab. Vastavalt 39% „Ei“ ja 17% „Jah“ poolt valinud. Peaaegu pooled samuti ei oska seisukohta võtta. Inimeste siseriiklik ja välismaine mobiilsus pole mitte ühe faktori, vaid paljude faktorite kogum.





**Joonis 12.** Vastajate hinnang inimeste riiki jäämise osas

**Allikas: autori joonis.**

Tõenäoliselt vastajad siiski ei arva, et madalamad üürihinnad Eestis suudavad kompenseerida palju kõrgemaid palkasid välismaaga praegu. Kui palgad on tulevikus rohkem ühtlustunud (ehk raha faktor on taandunud esikohalt), siis võib eeldada, et riiklikult reguleeritud üüriturg võib olla täiendav motivaator Eestisse jääda, kuid mitte praegusel hetkel kui näiteks Soome ja Eesti vahel on ikka veel väga suured tuluerinevused. Äärmiselt vähe inimesi on kindlal seisukohal, et riiki jääb rohkem inimesi riiklikult reguleeritud üürituru korral, kuigi see on üks riigikorterite programmiga alustamise peamisi eesmärke. Järelikult ei saa seda faktorit kasutada riikliku programmi algatamise motivatsioonis.

Samas ei saa välistada, et Eestis siiski pole kohti kus riigikorterite arendamine oleks mõistlik. Seda eriti väiksemates kohtades. Selline süsteem on ka Soomes ja see on väga mugav. Kui vahetada töökohta, siis on lihtne võtta uus korter töökohale lähemale ilma, et peaks eelmist korterit müüma ja uut ostma. Mobiilsuse teema on oluline kogu Eestis, kuid eriti terav mõnes väiksemas kohas. Kui riik seal sekkub, siis see on turutõrke likvideerimine mis on normaalne.

### **2.3. Järeldused ja ettepanekud**

Praeguses varases poliitilise kujunemise faasis puudub riigi üürikorterite poliitikal selge raamistik mille pärast uue riikliku programmi loomine ette võetakse. Võttes arvesse asjaolu, et see kõnealune programm on väga kulukas, siis peaks olema esitletud ka väga head põhjendused. Lõputöös selgus läbivalt, et inimesed on mures üürihindade kõrge kulu pärast.

Muud faktorid nagu üürituru üldine toimimine, jäid tagaplaanile. Autori hinnangul viitab see sellele, et riigi üürikorterite programm tuleb sihtida spetsiifiliselt väikese grupi inimeste sotsiaalse probleemi lahendamisele ja mitte kujundada Eesti Vabariigist elamuturul olulist agenti kes ise kortereid arendab ja üürib. Ka praktilisest tööst maaklerina on autorile jäänud mulje, et turg töötab üsna hästi ja vähemalt Tallinnas pole korterite puudust. Võimalusel soetavad inimesed ikkagi enda nimele kinnisvara. Järgnevates uuringutes võib põhjalikumalt uurida milliste sotsiaalprobleemide lahendamiseks riiklik sekkumine sobib.

Kui riik soovib sekkuda elamuehitusse, siis häirub sellega vaba turu toimimine ja sotsiaalse suunitlusega riigi üürikorterite rajamise puhul võib tekkida kontsentreeritud vaesuse risk linnaruumis. Riigi üürikorterite programm peab olema sotsiaalselt õiglane ka regioonide suhtes, et kogu Eesti saaks sellest kasu. Vastasel korral võib riik tahtmatult mõjutada asustus-struktuuri toimimist. Autori hinnangul peaks riik enne programmiga alustamist kulutama rohkem tähelepanu integreerivate meetmete leidmiseks ja jaotama riigi üürikorterid ühtlaselt üle Eesti ning üle konkreetse linnaruumi, eelistades linnaruumis sees kesklinnade lähedasi piirkondi millega väheneb taristu väljaehitamise kulu ja kaasneb linnaruumide efektiivistumine tihenemise näol. Järgnevates uuringutes peaks põhjalikumalt uurima kas ja millised on faktorid mis Eestis tekitavad segregeerumist. Võib juhtuda, et Eesti on nii hõre ja ühetaoline riik, et tavapäraseid välisriikides esinevaid teravaid sotsiaalseid lõhesid Eestis ei ole. Siiski on eestlaste ja venelaste vaheliste lõhede ilmingud olemas millest võib kerkida sotsiaalse ebavõrdsuse oht.

Avaliku sektori poolt üüri hindadele kehtestatud laed vähendavad kokkuvõttes korterite pakkumist ja seoses sellega tekib turul probleeme juurde, mitte ei lahene probleeme. Avalikul sektoril ei ole võimalik operatiivselt hinnata turuhindade kujunemist. Autori hinnangul ei peaks Eesti riigikorterite plaan sisaldama endas fikseeritud hindadega üürihinna kontrolli avaliku sektori poolt. Küsitluses selgus samas, et inimesed on kõige rohkem mures liiga kõrge üüri hinna pärast. Autor on seisukohal, et üürihinnade kehtestamine mõjub turule kokkuvõttes halvasti, sest heidutab erasektorit investeerimast. Eriti oleks see probleemne turu suurimas piirkonnas Tallinnas, sest erasektori tagasitõmbumist oleks avalikul sektoril kulukas kompenseerida.

Autori hinnangul on vähemalt Tallinna üüriturg toimimas normaalselt. Heaoluteooria teise teoreemi kohaselt ei saa ühiskond asuda ümberkorraldusi tegema ainuüksi seepärast, et ühiskonnale ei meeldi see kuidas ressursse jaotatakse. Oluline on defineerida ja tuvastada probleemi vastavus turutõrke tunnustele või mitte. Riiklik sekkumine muudab turu toimimise põhimõtteid väga detsentraliseeritud kinnisvaraturul ja muudab turu rohkem tsentraliseerituks.

Autor ei ole oma praktilises tegevuses kinnisvaramaaklerina tuvastanud turutõrgetele vastavaid ilminguid Tallinna üüriturul. Autor on seisukohal, et hüvesid peaks saama väike sotsiaalprobleemidega ühiskonna grupp, mitte laiem üldsus tervikuna.

Eraisikuid käsitletakse kinnisvarainvesteeringute kontekstis Eestis ebavõrdsena. Kui juriidilised isikud saavad oma tuludest kulud maha arvata, siis eraisikutest investoritel või turuosalistel puudub selleks võimalus. Maksupoliitiliste vahenditega saab tekitada maksukilbi ja kallutada selle abil maksuökonomikat soodsas suunas nii, et inimestel tekiks motivatsioon pakkuda riigi asemel ise rohkem kinnisvara üüriturule. See säästaks avaliku ressursi ainult avalike hüvede loomiseks (maanteed jmt) ja muudaks riikliku sekkumise ebaoluliseks. Autori hinnangul peaks riik loobuma üüritulu maksustamisest, sest praktiline kogemus lubab arvata, et omanikud kannavad selle kulu üürihindade tõusu näol üürijatele üle. Ka küsitluste tulemused näitasid seda, et selline oht on olemas. Eestis on ka tava, et väga vähe inimesi maksab üüritulult maksud. Üüritulu mitte-maksustamine võib tunduda ebaõiglane, kuid see on avalikkusele kasulik ebaõiglus, sest tõmbab ligi kapitali mis pakub elamispindade teenust ilma, et riik peaks sekkuma. Sellega seoses vähenevad üüri hinnad.

Väikestes linnaregioonides on riigi poolne turule sekkumine mõttekas kuna esineb turutõrke tunnuseid. Iga üksiku agendi ratsionaalne käitumine võib tuua Eestile kokkuvõttes negatiivsema tagajärje. Täiendav sekkumine investeeringutega väiksematesse linnadesse on riigi poolt rahavoogude tasakaalustamatuse neutraliseerimine, sest väiksemate linnaregioonide majandusandmed ei ole riiklikuks maksu- ja regionaalse SKP statistikas nagunii korrektselt kajastatud ja väiksemad linnaregioonid on alatähtsustatud suuremate arvelt. Autor on seisukohal, et väiksemates linnaregioonides tuleks keskenduda olemasoleva elamupinna renoveerimisele ja kaasajastamisele, mitte uue ehitamisele. Järgnevates uuringutes tuleb leida vastus küsimusele kui suurel määral on väiksemad regioonid riigi maksu- ja regionaalse SKP statistikas aladimensioneeritud ja kuidas tihendada väikeste linnaruumide sisestruktuuri nii, et saabuksid positiivsed välismõjud.

## KOKKUVÕTE

Lõputöös vaatluse all olnud Eesti üürituru temaatika on mitmetahuline ja keerukas valdkond, mille reguleerimine kas siis riiklikult või erasektori poolt on komplitseeritud. Majandusministri algatatud idee riiklikust üürituru loomisest on ühelt poolt tänuväärne samm leevendamaks mitmesuguseid majanduslikke ja sotsiaalseid pingeid Eesti ühiskonnas. Selle läbi kindlasti paraneks paljude inimeste elujärg, turg korrastuks ja muutuks läbipaistvamaks. Samas aga on Eesti kinnisvaraturg väga palju erinev näiteks Euroopa nn „vanadest riikidest“ kus üüriturumoodustab kuni poole kogu kinnisvaraturust vs Eestis on ligi 90% ja vastuseis üürituru loomisele on juba ajalooline.

Samuti võib öelda, et kõikides riikides üle maailma, kus on suurlinnad, on üürimine levinud. Põhjendus on lihtne, kuna suurlinnad vajavad pidevalt tööjõudu, siis immigrantidest asunikud neisse piirkondadesse kogunevadki. Näitena võib välja tuua New Yorki, kuhu on koondunud väga palju eri rahvusi. Ameerika hea majanduslik olukord ja nende konstitutsiooniline tolerantsus tagavad emigrantide suure juurdevoolu. Arusaadavalt otsitakse elamispinda üürikorterite näol. Tööandjad otsivad alati võimalusi vähem maksta ning emigrandid on neile ideaalne lahendus. Teine klass tööandjaid on rahvusvahelised suurfirmad, kes otsivad alati kõrgelt kvalifitseeritud tööjõudu. Just sellistele inimestele antakse tihti tasuta elamispinnad, mis on suurlinnades üldjuhul kallid või väga kallid elamispinnad.

Lõputöös läbiviidud uuringutulemused näitasid, et 48% vastanutest nõustub sellega, et on vaja riiklikult reguleeritud üüriturgu. 62% ei ole rahul kehtiva üürituru süsteemiga. Küsitlusest paistab selgelt välja terav hinnatundlikkus üürihinna osas. Muud faktorid on leidnud tähelepanu vähem, järelikult riiklik üürielamute programm peaks adresseerima madala üürihinna temaatikat ja olema sotsiaalprogramm mitte majandusarengu meede. Kehtiv üüriturug ei rahulda ning olulisemad faktorid peale üüri hinna olid kommunaalmaksete kõrge hind, maksude tasumata jätmine, pika-ajaliste lepingute puudus, vajadus toetada sotsiaalmajanduslikel põhjustel nõrgemaid ühiskonna liikmeid.

Olulisim ja tähtsaim faktor aga siiski üüri hind välisriiklikku suurt mobiilsust riigi üürikorterite programm ei lahenda. Kaks korda rohkem inimesi arvab, et ei jää Eestisse rohkem inimesi (st lahkub) kui arvatakse, et ei kasva siseriiklik mobiilsust. Kaks korda vähema arvatakse, et Eestisse jääb rohkem inimesi kui arvatakse, et muutub siseriiklik mobiilsus. Autori hinnangul on Eestis tugev struktuurne majandus-šokk mille leevendamist natuke madalama üürihinnaga ei ole võimalik saavutada. Autori hinnangul ei sobi riigi üürikorterite programm inimeste Soome minekut vähendama, vaid selle raha peaks kulutama muudele meetmetele, näiteks inimeste jätkuharidus. See aitaks riigil tervikuna rahvusvahelises tööjaotuses kõrgemale pulgale saada mis paneks inimesed rohkem koju jääma.

Autori hinnangul on üüriturg vähemalt Tallinnas toimimas normaalselt ja vastustes peegeldub madalama sisse tulekuga või ülalpeetavate üliõpilaste hirm üüriturule sisenemise ees. Võttes arvesse asjaolu, et tavaliselt üüritakse korterit mitmekesi, siis üüri hind ei ole nii kallis. Vastanud arvasid, et riiklik sekkumine võib alandada üüri hindasid kuni -20%. Autori hinnangul peaks riik minimeerima kinnisvara ja üürhindade languse ohu, sest kinnisvaral on ka oluline tagatisväärtus pankade jaoks. Kinnisvara tagatisel saab lihtsamalt laenu ja inimesed pääsevad tänu kinnisvarale paremini ligi laenuturule. Pöörased liikumised kinnisvaraturul on sotsiaalselt mittesoovitavad kuna raskeneb finants-stabiilsuse tagamine riigi majandusel. Autori seisukohalt ei saaks riik lubada endale ka seda, et suhtub avalikku ressursi hooletult ja ebatõhusalt ja annab kellegile tugevalt alla turuhinnaga kortereid üürile või arendajatele muid hüvesid. Oluline on tagada võrdsus majandusagentide vahel.

Kui vaadata kinnisvaraturu olukorda, siis Tallinnas klassikalisi turutõrke ilminguid ei ole. Autor leidis küsitluses sageli, et vastajad ei soovinud eraldi tähelepanu pöörata üürituru toimimise muudele faktoritele peale hinna. Normaalselt töötav turg tähendabki seda, et kõik küsimused saab turu poolt ära lahendada. Vastustest selgus, et vastajad arvavad, et üüritulu maksustamise korrastamisega kannavad üürileandjad suuremad kulud üürnikele, kuid see tähendab, et kasvab surve üürnike pereelarvetes sundkulude tõusule.

48% vastanutest eelistas tähtajalist lepingut ja massiivne enamus soovis ühe aasta pikkuseid lepinguid. Autori hinnangul on see ebaloogiline ja arusaamatu, sest ühe aasta pikkused lepingud on nagunii üüriturul normiks ja need ei taga neile inimestele stabiilsust kes soovivad pikemalt üüriturul olla. Järgnevates uuringutes peaks uurima seda millised on turuosaliste seiskohad pikemate üürilepingute osas.



## VIIDATUD KIRJANDUS

1. **Aas, A.** (24.04.2014) Eesti ei vaja riiklikku üuriturgu. [WWW] <http://www.artoas.ee/eesti-ei-vaja-riiklikku-uuriturgu/> (20 Detsember 2014).
2. **US Department of Housing and Urban Development (USDHUD).** (2014) About HOPE VI. [WWW] [https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/public\\_indian\\_housing/programs/ph/hope6/about](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/hope6/about) (20 Detsember 2014).
3. **Atsmägi, K.** (30.07.2014) Skanska juht asutas uue arendusfirma. Fookuses Tallinn. [WWW] <http://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=aripaev20140730.2.7.1> (20 Detsember 2014).
4. **Ausmees, M.** (17.12.2014) Üle poole Eesti sisemajanduse koguproduktist luuakse Harju maakonnas. [WWW] <http://www.stat.ee/128557> (27 Detsember 2014).
5. **BNS.** (19.12.2014) Kohtla-Järve korterite ruutmeetrihind oli novembris viie aasta kõrgeim. [WWW] [http://www.city24.ee/newsContent?newsId=NEWS\\_4257&year=2014](http://www.city24.ee/newsContent?newsId=NEWS_4257&year=2014) (25 Detsember 2014).
6. **Dynan, K. E., Elmendorf, D. W., Sichel, D. E.** (2005) Can financial innovation help to explain the reduced volatility in economic activity? — *Finance and Economic Discussion Series*. Nr 54. USA: Federal Reserve.
7. **Eermaa, D. Wrobel, R. M.** (2012) *Majanduspoliitika alused*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus. 284 lk.
8. **Eesti Maksu- ja Tolliamet (EMTA a).** (2014a) Üüri- või renditasu ning tasu asja piiratud asjaõigusega koormamise eest. [WWW] <http://www.emta.ee/index.php?id=26855> (20 Detsember 2014).
9. **Eesti Maksu- ja Tolliamet (EMTA b).** (2014b) Eluasemelaenu intressid. [WWW] <http://www.emta.ee/?id=26872> (20 Detsember 2014).
10. **Eesti Maksu- ja Tolliamet (EMTA c).** (2014c) Maksukohustuslaste tasutud maksude koondsummad. [WWW] <http://www.emta.ee/index.php?id=35927> (20 Detsember 2014).

11. **Inselberg, K.** (29.04.2014) Rõivas ja ligi riiklike üürikorterite ideed ei toeta. [WWW] <http://majandus24.postimees.ee/2777902/roivas-ja-ligi-riiklike-uurikorterite-ideed-ei-toeta> (20 Detsember 2014).
12. **Janiak, A., Wasmer, E.** (2008) Mobility in Europe. Why it is low, the bottlenecks, and the policy solutions. — *European Economy. Economic Papers*. Nr 340. Brussels: Staff of the Directorate-General for Economic and Financial Affairs.
13. **Jauhiainen, S. J.** (11.09.2013) Linnaregioonide ajastu. [WWW] [http://www.tallinn.ee/visioonid/Linnaregioonide\\_ajastu-1.pdf](http://www.tallinn.ee/visioonid/Linnaregioonide_ajastu-1.pdf) (20 Detsember 2014).
14. **Jõesaar, T.** (23.12.2014) Maksuamet teeb üüritulu peitmisele lõpu. [WWW] <http://epl.delfi.ee/news/eesti/maksuamet-teeb-uuritulu-peitmisele-lopul?id=70423543> (25 Detsember 2014).
15. **Kask, K.** (1997) *Kinnisvara rahandus*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastuse Trükikoda. 258 lk.
16. **Krass, K., Karlson, K., Derlõs, M., Meriste, M.** (2013) Paide [WWW] [http://www.jarva.ee/public/files/Paide\\_esitlus\\_saاتمiseks.pdf](http://www.jarva.ee/public/files/Paide_esitlus_saاتمiseks.pdf) (20 Detsember 2014).
17. **Kucheva, Y. A.** (2013) Subsidized Housing and the Concentration of Poverty, 1977–2008: A Comparison of Eight U.S. Metropolitan Areas. — (Silver, H. Toim.) *City & Community*. Volume 12. Nr 2. USA: American Sociological Association. Lk 113-133.
18. **Kusma, M.** (26.11.2014) Keskmise kuupalk tõusis III kvartalis aastaga viis protsenti. [WWW] <http://www.stat.ee/72318> (20 Detsember 2014).
19. **Lauri, Margit.** (08.2014) Korteralamute renoveerimisturu ülevaade ja perioodi 2010–2014 korteralamute rekonstrueerimistoetuse mõju analüüs [WWW] [http://www.kredex.ee/public/Uuringud/Korteralamute\\_analuus\\_030914.pdf](http://www.kredex.ee/public/Uuringud/Korteralamute_analuus_030914.pdf) (20 Detsember 2014).
20. **Lauri, Urmas.** (08.08.2014) EPL: Sajad inimesed leivata jätkuvalt PKC töötajad: pool Haapsalut käib siin tööl. [WWW] <http://online.le.ee/2014/08/08/epl-sajad-inimesed-leivata-jatva-pkc-tootajad-pool-haapsalut-kaib-siin-tool/> (20 Detsember 2014).
21. **Luukas, M.** (2013) Linnade kasva(ta)mine väiksemaks. — (Kurik, K-L., Kljavin, K., Toim.) *Eesti Urbanistide Väljaanne „U“*. Nr 14. Tallinn: Linnalabor. [WWW] <http://www.urban.ee/issue/ee/14> (20 Detsember 2014).
22. **Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM).** (23.10.2014) ENMAK 2030+ Eesti energiamajanduse arengukava aastani 2030. [WWW] [http://www.energiatalgud.ee/img\\_auth.php/2/25/ENMAK\\_2030\\_Eeln%C3%B5u\\_23.10.2014.pdf](http://www.energiatalgud.ee/img_auth.php/2/25/ENMAK_2030_Eeln%C3%B5u_23.10.2014.pdf) (20 Detsember 2014).

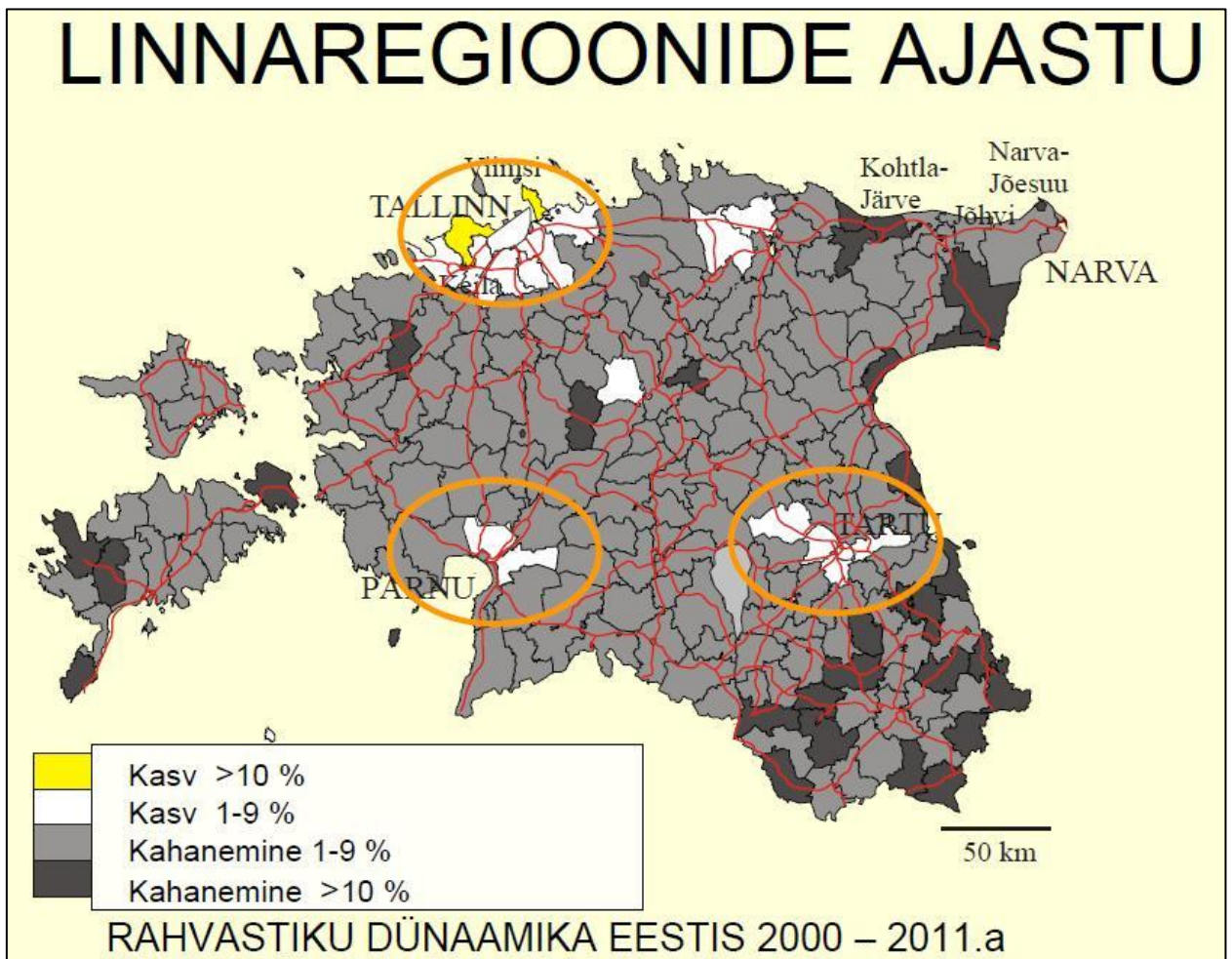


23. **Maripuu, L** (a). (04.02.2014) Uuring: Eesti elanikud eelistavad kinnisvara omamist üürimisele. [WWW] <https://www.swedbank.ee/about/privatefinances?language=EST> (20 Detsember 2014).
24. **Maripuu, L** (b). (04.02.2014) Uuring: Eestimaalaste arvates on kindlaim investering kinnisvara. [WWW] <https://www.swedbank.ee/about/privatefinances?language=EST> (20 Detsember 2014).
25. **Medar, M., Medar, E.** (2007) *Riigi ja kohalike omavalitsuste poolt rahastatavad sotsiaalhooldused ja -teenused*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus. 291 lk.
26. **Oviir, M.** (27.10.2004) Riigikontrolli ülevaade riigi vara kasutamise ja säilimise kohta 2003. aastal. [WWW] <http://www.riigikontroll.ee/Koost%C3%B6%C3%B6parlamendiga/Riigikoguvideod/tabid/239/696Year/-1/696GetPage/5/ItemId/60/amid/696/language/et-EE/Default.aspx> (20 Detsember 2014).
27. **Pack, A. A.** (2013) Increasing Density: A Small-Town Approach to New Urbanism. *Bridges*. Fall 2013 nr 3. USA: St. Louis Fed. Lk 1-3.
28. **Parring, A-M., Vähi, M., Käärrik, E.** (1997) *Statistilise andmetötluse algõpetus*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastuse Trükikoda. 405 lk.
29. **Sinai, T., Waldfogel, J.** (2002) Do Low-Income Housing subsidies increase Housing consumption? — (Silver, H. Toim.) *NBER Working Paper Series*. Nr 8709. Cambridge: National Bureau of Economic Research.
30. Sotsiaalhoolekande seadus. Vastu võetud 08.02.1995. — RT I 1995, 21, 323 ... RT I, 13.12.2014, 44 <https://www.riigiteataja.ee/akt/113122014044>
31. **Tatrik, K.** (08.12.2014) Eestlased soovivad naabriks eestlasi. [WWW] [http://www.novaator.ee/ET/uhiskond/eestlased\\_soovivad\\_naabriks\\_eestlasi/](http://www.novaator.ee/ET/uhiskond/eestlased_soovivad_naabriks_eestlasi/) (20 Detsember 2014).
32. **Tammiste, A.** (24.04.2014) Alger Tammiste: riiklikud elamispinnad. [WWW] <http://www.postimees.ee/2772486/alger-tammiste-riiklikud-elamispinnad> (20 Detsember 2014).
33. **Ulst, E.** (2003) *Avaliku sektori ökonoomika*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus. 206 lk.
34. **Valdre, L.** (31.01.2014) Rand & Tuulberg: üürikorterite ehitamine ei tasu ära. [WWW] <http://majandus24.postimees.ee/2681524/rand-tuulberg-juht-uurikorterite-ehitamine-ei-tasu-ara> (20 Detsember 2014).

35. **Vanhemert, K.** (08.26.2013) The Best Map Ever Made of America's Racial Segregation.  
[WWW] <http://www.wired.com/2013/08/how-segregated-is-your-city-this-eye-opening-map-shows-you/#slideid-21039> (20 Detsember 2014).
36. Üleriigiline planeering Eesti 2030+. Vastu võetud 30.08.2012.  
<https://valitsus.ee/et/eesmargid-tegevused/arengukavad>

# LISAD

Lisa 1. Rahvastiku dünaamika Eestis 2000-2011.a



## Lisa 2. Lõputöö küsitlus riigi üürikorterite teemal

Küsimustik koosneb 23 küsimusest. Kõigile on vastamine kohustuslik.

\* Required

### 1. Sugu? \*

- Mees
- Naine

### 2. Palun vali oma elukoht! \*

Nn "kuldne ring" (vallad mis piirnevad otse Tallinnaga - Harku vald, Saue vald, Saku vald, Kiili vald, Rae vald, Jõelähtme vald, Viimsi vald)

- Tallinn
- Harjumaa "kuldne ring"
- Muu Harjumaa peale "kuldset ringi"
- Muu maakonnakeskus või linn peale Harjumaa ja Tallinna
- Muu maakonna vald peale Harjumaa

### 3. Palun vali elamispinna tüüp ja oma kinnisvaraomaniku staatus! \*

- Kinnisvara täielik omanik (kõik laenukohustused juba tasutud)
- Kinnisvara omanik (tasun laenukohustusi enda või enda leibkonna nimel)
- Elan üürikorteris (munitsipaal- või riigikorter)
- Elan üürikorteris (üüritud turutingimustel eraomaniku käest)
- Muu

### 4. Igakuine netosissetulek? \*

(ümarda lähima täiseuroni)

- ≤ 399
- 400 kuni 499
- 500 kuni 599
- 600 kuni 699

- 700 kuni 799
- 800 kuni 899
- 900 kuni 999
- 1000 kuni 1199
- 1200 kuni 1399
- 1400 kuni 1599
- 1600 ja rohkem

**5. Kui suured on Sinu igakuised püsikulud Eurodes elamispinnalet? \***

Üüri või laenumaksed eurodes. Palun sisesta numbri kujul.

**6. Kui suured on Sinu igakuised muutuvkulud Eurodes elupinna tarbeks? \***

Nt kommunaalmaksed, kindlustus, remondifond jpm. Palun sisesta numbri kujul.

**7. Kas Eestisse on vaja riiklikult reguleeritud üüriturgu (RRÜ)? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**8. Kas kehtiv üürituru süsteem rahuldab teid? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**9. Mis on peamised vajadused üürituru korrastamiseks (vali kuni 3 varianti)? \***

- Võlaõigusseadus on üürija poole kaldu
- Võlaõigusseadus on omaniku poole kaldu
- Üürihinnad on liiga kõrged
- Kommunaalkulud on liiga kõrged

- Maksutulud jäävad riigile laekumata
- Teatud piirkonnas ei ole üldse toimivat üürikorterite pakkumise turgu
- Teatud piirkonnas on olemas osaline üürikorterite turg, st ainult kas teatud tüüpi korterite jaoks või teatud osa jooksul aastas, kuid mitte läbivalt aasta ringi
- Teatud piirkonnas on olemas toimiv üürikorterite turg, kuid need on amortiseerunud ja ebakvaliteetsed
- Teatud piirkonnas on olemas toimiv üürikorterite turg, kuid korter pole varustatud piisavalt mööbli või muu sisseseadega
- Teatud piirkonnas saaks olla ka uute üürikorteritega toimiv üürikorterite turg, kuid muud regulatsioonid muudavad korteri ehitamise üürile andmiseks võimatuks (panipaiga, parkimiskoha vmt nõuded)
- Puuduvad pikaajalised tähtajalised lepingud (üüriljal puudub kindlus, et teda ei aeta korterist suvalisel ajal välja)
- Vajadus toetada ühiskonnas nõrgal positsioonil olevaid inimesi sotsiaalmajanduslikel põhjustel (üksikvanemad, pensionärid, noored alustavad spetsialistid, õnnetuse läbi kodu kaotanud vm)
- Üürnikud on ebausaldusväärsed ja kasutavad omaniku vara hooletult (liiga kõrged hooldusremondi kulud kahjude likvideerimiseks, koduloomade pidamine, suitsetamine korteris vmt)
- Omanikud on ebausaldusväärsed, nad tõstavad liiga sagedasti või liiga palju hindasid üüriperioodi jooksul
- Omanikud on ebausaldusväärsed, nad sisenevad üürikorterisse ja sekkuvad muul moel üürniku eraellu
- muu

**10. Kas eelistad tähtajalist või tähtajatut lepingut? \***

- TÄHTAJALIST
- EI OSKA ÖELDA
- TÄHTAJATUT

**11. Tähtajalise üürilepingu sobilik kestus \***

Palun sisesta täisnumber, mõõtühikuks on kuud. 12 kuud = 1 aasta, 24 kuud = 2 aastat jne. Maksimaalne 120 kuud.

**12. Riiklik/Era-üürituru ühine loomine. Kas hinnad erasektori poolt pakutavatel korteritel odavnevad kui riik alustaks riigikorterite pakkumist? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**13. Kui palju arvad, et erasektori poolt pakutud üürihinnad langevad? \***

**Kui arvad, et ei lange, siis pane 0. Mõõtühik on protsentides, palun sisesta ainult täisarv.**

**14. Kas riiklikult reguleeritud üürituru loomisega hakkab riik saama rohkem makse tagasi kui praegu? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**15. Hetkel üüriturul olevatest korteriomanikest maksab tulumakse 10 %. Ülejäänud 90 % jätavad maksud tasumata. Kas on hea mõte kaotada üüriturult saadud tulu maksustamise nõue? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**16. Kui maksukogumine oleks tõhusam ja kõik omanikud maksaks üüriturult tulumaksu, siis kas seni üüriturult makse mitte maksnud omanikud kannaks tulumaksu summa edasi üle üürnikule? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**17. Kas riiklikult reguleeritud üürituru loomisega hakkab riiki jääma rohkem inimesi? \***

- EI

- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**18. Kas RRÜ loomisega kasvaks inimeste riigisisene mobiilsus? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**19. Kas ja mil määral pooldad üürikorterite üürihindade indekseerimist? \***

- Pooldan, kuid väiksemal määral kui inflatsioon
- Pooldan inflatsiooniga võrdset indekseerimist
- Pooldan indekseerimist, hind võib tõusta inflatsioonist kiiremini
- Pooldan indekseerimist, kuid ainult minu palga tõusuga võrdses määras
- Ei poolda indekseerimist, üürihind peab olema stabiilne kogu lepinguperioodi
- Ei poolda indekseerimist, üürihind võib muutuda suvalisel hetkel

**20. Kas seoses riiklikult reguleeritud üürituru loomisega muutub kinnisvaraturg Eestis? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**21. Kas nõustud väitega, et seoses riiklikult reguleeritud üürituru loomisega ei muutu Eesti kinnisvaraturul eriti midagi? \***

- EI
- EI OSKA ÖELDA
- JAH

**22. Kas riiklikult reguleeritud üüriturg muudab turgu selles suunas, et üüriturg aktiveerub? Inimesed hakkavad korterite omamise asemel hoopis kortereid üürima. \***

- EI



- EI OSKA ÖELDA
- JAH

Võid lisada oma kommentaarid



### 23. Vanus \*

Ümarda vastavalt

- < 20
- 20 ... 24
- 25 ... 29
- 30 ... 34
- 35 ... 39
- 40 ... 44
- 45 ... 49
- 50 ... 54
- 55 ... 59
- 60 ... 64
- 65 ... 69
- 70 ... 74
- 75 ... 79
- 80 ja rohkem

## SUMMARY

### ACTUAL PUBLIC POLICYMAKING PROBLEMS WITH PUBLIC RENTAL-HOUSING PROGRAMME ESTABLISHMENT IN ESTONIA BASED ON A SURVEY OF MAINLY YOUNG TALLINN'S RESIDENTS

MEELIS LAJAL

Language: Estonian

Pages: 44

References: 36

Keywords: Public housing, Social housing, Rental ceilings, Rental market, Equity, Social segregation, Welfare economics, Urban densification, Tax shield, International labour mobility, Domestic labour mobility, Real estate wealth effect, Home equity, Market failure, Government intervention, Fiscal policy, Regional grants.

Figures: 31

Tables: 2

Appendixes: 3

Minister of Economic- and Communications affairs, Urve Palo, has proposed to initiate a public housing programme in Estonia with large scale intervention to rental housing markets. Estonia does not have currently state politics for public rental housing, this would be the first time after Estonia gained independence in 1991.

Public policymaking is at very early stages and therefore it is difficult to understand and analyse what is the true meaning of proposed plan, but according to various news reports and interviews, the minister wants to lower rental prices and intervene into rental market with the goal of lowering prices to young adults, specialists and in various smaller regional rental markets which have unique inefficiencies.

The goal of the work is to analyse actual problems in public policymaking and analyse the context in Estonia. Author discusses various important topics related to real estate. Such as rental ceilings, welfare economics, social justice in public policymaking, regional disparities, poverty concentration, the presence of market failures in smaller towns and the lack of it in Tallinn.

The author has conducted a survey among TTÜ Tallinn Kolledž students and in various internet platforms and comes to the conclusion that Estonian public rental housing programme does not fit as a economic development policy and it should be taken as part of social policy with the goal of lowering social problems among the poor or other disadvantaged groups.

Deklareerin, et käesolev praktikaaruanne on minu iseseisva töö tulemus. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor .....

(nimi, allkiri, kuupäev)

Üliõpilaskood .....

Töö vastab kehtivatele nõuetele

Juhendaja .....

(nimi, allkiri, kuupäev)